

Mais si les meubles empruntés ou appartenant à un tiers étaient introduits dans la maison louée pour y rester, le privilège les atteindrait. C'est fort mal à propos que la Cour de cassation a avancé le contraire dans les considérants d'un arrêt du 22 juillet 1823 (1), où elle dit que le privilège du propriétaire ne porte que sur ce qui appartient au locataire ou au fermier. Cette proposition est contraire au texte de notre article, qui fait peser le privilège sur tout ce qui garnit la maison ou la ferme. De plus, elle était inutile pour justifier la solution que la Cour de cassation voulait faire prévaloir. L'art. 1813 du Code Napoléon fournit un argument décisif contre l'opinion de la Cour de cassation, car cet article veut que si, parmi les animaux qui garnissent la ferme, il en est quelques-uns qui soient donnés à cheptel au fermier, le locataire puisse prétendre sur eux un privilège, à moins que le bailleur à cheptel ne lui ait notifié l'état des choses. La Cour de cassation avait-elle oublié que, par application de cet art. 1813, elle avait décidé, par arrêt du 9 août 1815 (2) que le privilège du locateur affecte les animaux donnés à cheptel, lors même que la signification n'a été faite que *postérieurement* à l'introduction de ces animaux dans le domaine affermé. Décision tout à fait juridique; car, aussitôt introduits dans la ferme, les bestiaux sont saisis par le privilège du propriétaire, et on ne peut les garantir de cette affectation que par une dénonciation préalable. Un système contraire pourrait donner lieu à beaucoup de fraudes.

Tenons donc pour certain que le privilège grève les objets appartenant à des tiers lorsque ces objets sont destinés à garnir l'appartement ou la ferme. C'est ce qu'a fort bien jugé la cour de Paris par arrêt du 26 mai

v° Privilège, p. 24. Arrêt de la Cour de cassat. du 22 juillet 1823. Il est mal motivé, mais juste au fond. Dall., Hyp., p. 38, 39. *Infrà*, n° 175.

(1) Dalloz, Hyp., p. 38, 39.

(2) Id., p. 38. Sirey, 20, 1, 469.

1814 (1), en décidant que les meubles pris à loyer par le locateur d'un appartement sont soumis au privilège du propriétaire de la maison, lorsque la signification n'a eu lieu qu'après l'introduction des meubles.

Mais s'il était notoire que les meubles introduits n'appartenaient pas au locataire, alors on pourrait, d'après les circonstances, et sans qu'il y ait eu signification officielle, admettre que le privilège n'a pas eu lieu (2).

(1) Dalloz. Hyp., p. 38. Grenier, t. 2, n° 311. Persil, Com., art. 2102.

(2) Il est admis, en effet, en jurisprudence, qu'une dénonciation par acte notifié n'est pas indispensable, et que si le bailleur a eu connaissance de l'état des choses, la preuve de ce fait supplée à la notification et suffit pour affranchir les objets garnissant les lieux du privilège du bailleur, ou du moins, pour faire primer ce privilège par celui de tout autre qui aurait aussi un droit privilégié, par exemple, le vendeur non payé de ces objets. V. un arrêt de la Cour de cassation du 7 mars 1843 (Devill. 43, 1, 285). *Conf.* Paris 18 décembre 1848 (*J. du P.*, 49, t. 1, p. 22). V. encore un arrêt de la cour de Douai du 19 février 1848 (Devill., 48, 2, 745) et un autre arrêt de la cour de Lyon du 13 mars 1848 (Devill., 49, 2, 327). V. aussi mon Commentaire du Louage, n° 1159 et suiv. — Mais je répète qu'il ne faut pas étendre cette solution au delà d'une juste mesure. J'admets qu'on la suive toutes les fois que la connaissance quelconque qu'a eue le bailleur de l'état des choses fait supposer sans équivoque qu'il a entendu renoncer à son gage et sans qu'il puisse s'élever aucune supposition contraire. En tout autre occurrence, une notification me paraîtrait nécessaire. En ce sens, il a été jugé très-exactement par la cour de Bordeaux, le 16 mars 1849 (Devill., 49, 2, 528), que le privilège du bailleur subsiste, malgré la connaissance qu'il aurait eue de la vente des objets garnissant les lieux loués, à un tiers, lequel en aurait ensuite loué l'usage à un nouveau locataire des mêmes lieux, alors surtout que cette vente et la location subséquente des objets ont eu lieu sans déplacement. En effet, dans un tel concours de circonstances, la supposition peut être, non pas que le bailleur a entendu renoncer à son privilège, ou ce qui revient au même, qu'il a entendu louer à un nouveau locataire qui n'avait pas de meubles à lui, mais que l'acquéreur des objets garnissant les lieux a consenti à ce que ces objets restassent grevés du privilège du bailleur : et c'en est assez pour qu'on exige du nouveau propriétaire des meubles une notification qui mette le bailleur en demeure de s'expliquer.

C'est ce qu'a jugé la cour de Poitiers par arrêt du 30 juin 1825 (1), dans une espèce où un propriétaire avait fait saisir parmi les meubles de son locataire, maître de pension, ceux d'un de ses élèves. La cour pensa, non sans fondement, qu'il était connu que les pensionnaires avaient des meubles à eux, et que le locateur n'avait pas dû compter sur ces objets pour s'indemniser de son dû.

C'est aussi par des circonstances de fait qu'il faut expliquer un arrêt de Paris du 2 mars 1829 (2), qui a jugé qu'un propriétaire ne pouvait se payer sur un meuble appartenant à un tiers et introduit dans l'appartement depuis l'entrée du locataire (3). Dans cette espèce, il s'agissait d'un individu qui avait loué en garni, et qui par conséquent n'avait pas pu espérer de se faire payer sur les meubles de son locataire, puisqu'il n'en avait apporté aucun dans l'appartement, au moment où il y était entré (4).

151 bis. Si le locataire a cédé son bail à un autre, le propriétaire a les mêmes droits sur les meubles de celui à qui la rétrocession a été faite. La raison en est que le privilège est fondé sur l'occupation des meubles et non sur le bail. Peu importe donc que le propriétaire n'ait pas contracté avec le sous-locataire. Par cela seul que les meubles occupent la maison, ils sont affectés aux droits du propriétaire (5). C'est ce qui résulte des lois

(1) Dalloz, 26, 2, 56.

(2) Dalloz, 29, 2, 128.

(3) V. encore sur tout cela mon Comment. du Louage, n° 550.

(4) C'est encore avec raison que la Cour suprême, par arrêt du 31 décembre 1855 (Sirey, 54, 1, 852. Dalloz, 54, 1, 555), a reconnu que le propriétaire locateur d'une salle de spectacle n'avait pas privilège, pour les loyers, sur le matériel du théâtre appartenant à un tiers, alors que la notoriété publique et même une dénonciation faite à ce propriétaire par un précédent bailleur du mobilier l'avaient suffisamment averti que le matériel n'appartenait pas à son locataire.

(5) Ferrières, art. 171. Paris, glose 1, n° 19. Huberus, l. 19, t. 2, n° 5; et l. 20, t. 2, n° 9.

romaines (1), et de l'art. 820 du Code de procédure civile.

Mais il faut remarquer que la mesure des droits du propriétaire se règle sur les obligations contractées par le sous-locataire avec celui qui lui a sous-loué. Ainsi, si le sous-locataire n'a passé qu'un bail de 600 fr. avec un locataire qui avait un bail de 1,200 fr. avec le propriétaire, ce dernier ne pourra poursuivre le sous-locataire que jusqu'à concurrence de 600 fr. (2).

Bien plus, le sous-locataire pourra opposer les paiements faits de bonne foi.

Mais il ne sera pas reçu à se prévaloir des paiements faits par anticipation (3).

152. Je viens de parler des objets grevés de privilège; je vais examiner quelles sont les personnes qui peuvent s'en prévaloir.

Le propriétaire n'est pas le seul qui ait privilège pour ses loyers et fermages.

D'après l'art. 1717, le locataire peut sous-louer lorsque cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le principal locataire, quoique n'étant pas propriétaire, pourra néanmoins prétendre privilège sur les meubles de celui qui sous-loue de lui.

On doit dire que l'usufruitier qui aura donné à bail devra jouir du même privilège que s'il était propriétaire. Il en est de même de tous ceux qui sont aux droits du propriétaire; car le privilège n'est pas attaché à la personne du propriétaire; il dérive du gage, etc.; il passe à tous ceux à qui appartiennent les loyers (4).

(1) L. 11, § 5, D. De pignorat. act.

(2) L. 11 § 5, D. De pignorat. act.—V. aussi un arrêt de rejet du 2 avril 1806 (Sirey, 6, 1, 247).

(3) Art. 1755, C. Nap., et 820 du C. p. civ. M. Tarrille, Rép., Privilège, p. 23, p. 26. — V. aussi un arrêt de la cour de Toulouse du 5 février 1845 (J. du Palais, 45, t. 1, p. 624).

(4) Ferrières, art. 171 Cout. de Paris, n° 2. M. Tarrille, Privilège, p. 22 in fine. — En conformité de ce principe, il a été

153. Disons maintenant un mot de la nature de l'objet loué.

Notre article se sert de ces expressions « sur tout ce » qui garnit la *maison louée et la ferme*. » Quel en est le sens positif?

Brodeau, sur l'art. 161 de la Coutume de Paris, examine fort doctement ce qu'on doit entendre par *maison louée*. Je ne le suivrai pas dans le luxe de science auquel il s'abandonne. Je me bornerai à dire que ce mot doit s'entendre de tout ce qui est donné à loyer, soit pour l'*habitation des hommes*, soit pour l'*habitation des animaux*, soit pour la *conservation des choses*, comme magasins, granges, étables, auberges, boutiques, cours (1), emplacement quelconque.

154. J'ai dit ci-dessus que le privilège a lieu pour tout ce qui se rattache à l'exécution (2). On demande ce qu'il faut décider pour les avances que le propriétaire fait au bailliste afin de le mettre en état de se livrer à l'exploitation.

Quelques auteurs exigent que ces avances soient établies par l'acte de bail, sans quoi le titre ultérieur qui

jugé que le privilège du propriétaire ne peut être exercé par celui qui a cessé de l'être, bien qu'il s'agisse de droits à lui acquis pendant que la propriété était sur sa tête : arrêt de Nîmes du 31 janvier 1820 (Sirey, 20, 2, 105); et cela alors même que l'ancien propriétaire aurait déclaré, lors de la vente, se réserver son privilège : arrêt d'Orléans du 24 novembre 1838 (Devill. 39, 2, 427). — On trouve, il est vrai, une solution contraire dans un arrêt de la cour de Paris du 12 janvier 1848 (Devill. 48, 2, 129). Mais il est à remarquer que cet arrêt contient une réserve expresse en ce qui concerne l'exercice du privilège de l'ancien propriétaire contre les droits du propriétaire nouveau.

(1) Pothier, Louage, n° 227, 228.

(2) *Suprà*, n° 150. Il a été décidé même que le paiement de l'impôt des portes et fenêtres étant à la charge du locataire, le privilège s'y rattache également. Cour de Paris, 25 avril 1846 (*J. du Palais*, 1846, t. 2, p. 170).

les constaterait devrait être assimilé à un contrat de prêt ordinaire (1).

Mais il ne paraît pas que cette opinion doive être suivie. Pothier enseigne (2) que « dans l'usage on a étendu à cette créance les droits des seigneurs de métairie, surtout lorsque ces avances ont été faites en grains ou autres espèces, et qu'on ne peut douter qu'elles ont été faites pour faire valoir la métairie; car, le seigneur de la métairie ayant été obligé de faire cette avance pour faire valoir sa métairie, il y a même raison que pour le bail. »

C'est en ce sens que s'est prononcée la cour d'Angers par arrêt du 27 août 1821 (3); pour fortifier son argumentation, cette cour a considéré que les avances faites au fermier pour le mettre à même d'opérer la culture sont de véritables frais de récolte, puisqu'ils ont été faits en vue de l'exploitation (4).

(1) Grenier, t. 2, n° 509. Delvincourt, t. 3, p. 275, notes, Dalloz, Hyp., p. 35, n° 13.

(2) Louage, n° 254.

(3) Dalloz, Hyp., p. 40 et 41.

(4) Je crois pouvoir invoquer à l'appui de mon opinion un arrêt de la Cour de cassation du 3 janvier 1837 (Sirey, 37, 1, 151) qui rejette le pourvoi formé contre un arrêt de la cour royale de la Guadeloupe.

La cour parle, il est vrai, dans ses motifs, des usages et de la jurisprudence constante des tribunaux des colonies; mais elle n'en avait pas moins à juger si l'art. 2102 du Code Napoléon avait été violé, et, en rejetant le pourvoi contre un arrêt qui décidait en thèse que les avances et fournitures faites pour l'exploitation d'une habitation jouissaient du privilège établi par cet art. 2102, elle me semble avoir tout au moins établi un précédent favorable à mon opinion. Du reste cette opinion, à laquelle s'est rangé M. Duranton (t. 19, n° 97), qui l'avait d'abord rejetée (t. 17, n° 177), a depuis été directement consacrée par la cour de Limoges, dans un arrêt du 26 août 1848 (Devill., 49, 2, 34). Cet arrêt est rendu dans le cas de colonage partiaire, et il décide avec juste raison que le propriétaire peut invoquer le bénéfice de l'art. 2102 à raison des avances par lui faites, au cours de l'exploitation, au colon partiaire. Mais je lui reproche d'avoir pensé qu'il était nécessaire,

En général, ces avances sont très-favorables : elles sont un secours nécessité souvent par des circonstances imprévues, pour faciliter la mise en valeur de la ferme. Elles se lient au bail et doivent jouir de ses privilèges.

154 bis. Dans quelle forme doit être dressé le bail auquel on prétend rattacher le privilège?

Le propriétaire a privilège soit qu'il y ait bail par écrit sous signature privée, ou devant notaires, et même lorsque le bail est purement verbal (1).

Mais quant à l'étendue du privilège, il faut faire une distinction entre les baux ayant date certaine et ceux qui ne l'ont pas.

155. Les baux authentiques ou bien les baux sous seing privé, ayant date certaine, donnent privilège non-seulement pour l'année échue, mais encore pour les années antérieures dont les loyers et fermages n'ont pas été acquittés.

Cela est conforme aux principes du contrat de louage. Le bail est un acte continu qui, quoiqu'il se compose de plusieurs années, ne doit pas recevoir d'intermission. C'est vainement que l'on dirait que le propriétaire doit s'imputer de ne s'être pas fait payer les années précédentes; qu'en laissant s'accumuler les loyers, il nuit aux autres créanciers du locataire, et que, même par fraude ou par collusion, il pourrait supposer n'avoir pas été

pour arriver à cette solution, de dire que le bail à colonage est un contrat innommé tenant de la location et de la société. La cour de Limoges elle-même avait établi dans un arrêt très-fortement motivé, le 21 fév. 1859 (Devill., 59, 2, 404), que quoique tenant du louage d'ouvrage, le bail à colonage contient un véritable contrat de société. C'est ce que je crois avoir établi dans mon Comment. sur le Contrat de louage, n° 635 et suivants; et la cour de Limoges pouvait très-bien rester fidèle à sa première doctrine, et n'en accorder pas moins au propriétaire le bénéfice de l'art. 2102 du Code Napoléon. C'est ce qu'on peut voir dans mon Comm. du Contrat de louage, n° 685, auquel je renvoie.

(1) Charondas, art. 161, C. de Paris. Ferrières, art. 171, glose 1, n° 14. V. aussi un arrêt de la cour de Lyon du 28 avril 1847 (Devill., 48, 2, 129).

payé, tandis que réellement il l'aurait été. On répondra toujours qu'il est de la nature du contrat de bail de donner droit au propriétaire, non pas seulement pour une année, mais même pour toutes celles qui lui sont dues.

Il y a plus; c'est que le propriétaire peut se faire payer par privilège de tout ce qui est à échoir. C'est un cas singulier où l'on est autorisé à exiger le paiement d'une dette avant son échéance. Mais cette anticipation est justifiée par la nature du privilège qui affecte tellement la chose pour la sûreté du paiement, que le législateur a mieux aimé anticiper le terme, que de compromettre les intérêts du créancier privilégié (1).

Remarquons toutefois que le bailleur ne peut exiger le paiement par anticipation, que lorsqu'il se présente d'autres créanciers qui menacent d'absorber, par leur concours, ses garanties ultérieures. Alors il y a en quelque sorte déconfiture. Dans tous les autres cas où les garanties du bailleur ne sont pas menacées, il doit se contenter des termes échus (2).

Lorsque le concours des créanciers fait craindre que les meubles ne soient pas suffisants pour répondre de toutes les obligations du locataire, et que par conséquent le propriétaire peut exiger par préférence les termes à échoir, la loi, qui a cherché à concilier autant que possible tous les intérêts, vient au secours des créanciers, en leur permettant de relouer la maison ou la ferme et de faire leur profit des baux ou fermages, sauf à indemniser le propriétaire de tout ce qui pourrait lui être dû.

Les créanciers exercent ici les droits du locataire, ou pour mieux dire, ils se trouvent subrogés à son bail, quand même la faculté de sous-louer serait interdite (3).

156. Lorsque le bail est sous seing privé, et qu'il n'a

(1) M. Tarrille, Privilèges, p. 24, col. 1, n° 5.

(2) Cassat., 8 décembre 1806. Persil, art. 2102, § 1, n° 16. Dalloz, Hyp., p. 42. Grenier, t. 2, n° 509. Tarrille, v° Privilège.

(3) V. aussi mon Comment. sur le Contrat de louage, n° 157. Junge MM. Zacharie, § 568, note 8; Duranton, t. 17, n° 89 et

pas de date certaine, ou bien lorsqu'il est verbal, les auteurs distinguent les loyers échus avant l'année courante, le loyer de l'année courante, et l'année à partir de l'année courante.

A l'égard des loyers échus avant l'année courante, M. Tarrible (1), M. Grenier (2), M. Persil (3), pensent qu'ils ne sont pas privilégiés. La raison qu'ils en donnent, c'est qu'on a redouté qu'en accordant un privilège pour des loyers échus et non réclamés, on ne donnât ouverture aux collusions que permettent si facilement de pratiquer les conventions verbales et les actes sans date certaine. On pourrait exagérer le prix de la ferme et le nombre d'années arriérées, frustrer les créanciers légitimes, et se faire un instrument de fraude de la trop grande latitude de la loi. Cette doctrine paraît d'autant plus spécieuse qu'elle semble avoir pour elle le texte même de l'art. 2102, qui ne parle que d'une année à partir de l'année courante, et c'est ce qu'a jugé un arrêt de la cour de Bordeaux du 12 juin 1825 (4).

Quant à l'année courante, MM. Tarrible et Grenier pensent que le propriétaire n'a pas non plus privilège. Mais M. Persil (5) est d'avis que l'année courante doit être privilégiée.

Enfin, en ce qui concerne l'année à partir de l'année courante, tout le monde s'accorde à dire qu'il y a privilège à cet égard.

Quoi qu'il en soit de ces distinctions, dont la raison ne peut être donnée par les auteurs qu'au moyen d'explica-

t. 19, n° 90; Duvergier, *Du Louage*, n° 375; Curasson, t. 1, p. 390; Valette, n° 64. V. cependant un arrêt de la cour de Paris du 24 fév. 1825 (Daloz, 26, 2, 208).

(1) V° Privilège, sect. 3, § 2, art. 3.

(2) T. 2, n° 309.

(3) Art. 2102, D. 1, n° 14 et 15.

(4) Daloz, 26, 2, 175. Sirey, 26, 2, 179. *Junge* Bordeaux, 17 décembre 1839 (Daloz, 40, 2, 128).

(5) *Loc. cit.*, n° 22.

tions plus ou moins contestées, la Cour de cassation a interprété notre article d'une manière plus simple et par cela même plus satisfaisante pour l'esprit, qui répugne toujours à ce qui est embarrassé. La Cour suprême a pensé, par arrêt du 28 juillet 1824 (1), que le propriétaire a, en vertu d'un bail verbal, un privilège pour les années échues, l'année courante et l'année à partir de l'année courante; elle se fonde sur ce que, si l'art. 2102, dans son § 2, limite le privilège du propriétaire à une année à partir de l'année courante, il ne s'ensuit nullement qu'il ait voulu priver le propriétaire de l'exercice de son privilège pour *loyers échus*; que la restriction, commençant à partir de l'année courante, n'a lieu que par opposition aux loyers à échoir, qu'on accorde en entier au propriétaire muni d'un titre ayant date certaine; que l'intention de la loi de conférer au propriétaire qui n'a qu'un bail verbal un privilège pour tout ce qui est échu, résulte des art. 661 et 662 du Code de procédure civile et surtout de l'art. 819 du même Code, qui permet au locateur de faire saisir-gager les meubles garnissant la maison pour tous les loyers et fermages échus, *soit qu'il y ait bail ou qu'il n'y en ait pas*, et même d'exercer la revendication sur les meubles déplacés et d'y faire valoir son privilège.

Cet arrêt, d'autant plus important qu'il porte cassation d'un jugement du tribunal de Meaux, est motivé de manière à réfuter d'avance toutes les objections (2). Un arrêt semblable avait déjà été rendu par la cour de Rouen le 12 juillet 1823 (3).

(1) Daloz, Hyp., p. 41 et 42. Sirey, 25, 1, 85. *Junge* MM. Zachariæ, t. 2, § 361, note 12, et Duranton, t. 19, n° 92.

(2) Autre arrêt conforme de la Cour de cassation du 6 mai 1835 (Daloz, 35, 1, 318. Sirey, 35, 1, 453).

(3) Daloz, Hyp., p. 42, note. Cette même cour s'est encore prononcée dans ce sens le 25 avril 1842 (Devill., 42, 2, 313). V. aussi les arrêts de Grenoble du 28 déc. 1838 (Devill., 39, 2, 556) et de Douai, du 29 août 1842 (Devill., 43, 2, 416).

157. On demande ce qui doit être accordé au cas de tacite reconduction. Cette question ne me paraît pas sans difficulté.

La tacite reconduction est un nouveau bail que les parties commencent sans écrit, et par un accord volontaire, mais non exprimé.

Si ce bail était en tout conforme au premier, si on devait le considérer comme une répétition pure et simple du premier bail écrit, la difficulté serait assez facilement résolue. On devrait se reporter au bail écrit ayant date certaine, et comme, par le seul fait de l'occupation des lieux, continuée par le locataire après le premier bail, il y aurait rénovation de la même convention, on ne pourrait hésiter à accorder au bailleur un privilège pour les loyers échus et pour les loyers à échoir.

Mais ce qui rend la solution difficile, c'est que la tacite reconduction ne renouvelle l'ancien bail que pour certaines clauses, et pas pour toutes. En effet, il est bien vrai que le prix porté par l'ancien bail et les époques de paiement continuent à être les mêmes. Il est vrai aussi que les autres clauses qui sont de la nature du contrat de bail sont répétées dans la reconduction; mais il n'en est pas ainsi de la durée de cette reconduction, ni des clauses extraordinaires que contenait le premier contrat (1).

Et en effet, on voit par les lois romaines que, si le locataire a donné une caution par le premier bail, cette caution n'est pas censée continuer dans la reconduction; car pour cela il faudrait son consentement (2).

On voit aussi que le bail des héritages ruraux n'était présumé renouvelé que pour un an, et que, quant aux maisons, le locataire n'était tenu des loyers que pour le temps qu'il les avait occupées (3).

(1) Brodeau, 1, 20 n° 6, Paris, Ferrières, art. 171, Paris, n° 55, glose 1. Pothier, Louage. Répert., v° Tacite reconduction.

(2) L. 13, § 11, D. *Locat. cond.* L. 5, C. *De locat.* Pothier, Pand., t. 1, p. 549, n° 5.

(3) L. 13, § 1, *Loc. cond.* Pothier, Pand., t. 1, p. 346, n° 79.

C'est aussi dans ces idées qu'ont été conçues les dispositions du Code Napoléon.

L'art. 1738 dit : « Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste, et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit. »

Et à l'art. 1759, où il s'agit des baux de maisons, on voit que le locataire est censé occuper la maison aux mêmes conditions que dans le bail précédent, *mais pour le terme fixé par l'usage des lieux.*

Donc la durée du bail n'est plus la même.

A l'égard des baux ruraux, la reconduction est censée faite pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé (1). Ce qui offre une nouvelle preuve que l'ancien bail est modifié.

Nonobstant toutes ces raisons, j'estime que l'on doit appliquer au cas de reconduction les mêmes principes qu'aux baux authentiques.

Voici mes raisons de décider.

Un des principaux motifs qui, pour les loyers à échoir, ont fait restreindre à une année le privilège du locateur qui ne peut représenter qu'un bail privé de date certaine, c'est la facilité que peuvent avoir le propriétaire et le colon de se concerter ensemble pour exagérer le nombre des années à courir.

Ici cette raison disparaît tout à fait. Car d'une part, le prix est fixé par le bail authentique qui a précédé, et qui à cet égard continue à faire la loi des parties; de l'autre, la durée du bail est déterminée par l'usage des lieux ou par la nécessité de l'exploitation.

Rien n'est donc laissé à la mauvaise volonté des parties, et la collusion ne paraît pas avoir de prise.

Ainsi Titius a occupé pendant cinq ans, et en vertu d'un bail authentique, une ferme composée de terres labou-

(1) Art. 1774, 1776. V. sur tout cela mon Commentaire du Louage, n° 446 et suiv., 606 et suiv. et 773.

rables divisées en cinq soles. A l'expiration des cinq ans, le bail continue par tacite reconduction. Titius laisse écouler deux ans sans payer. Sur ces entrefaites des créanciers saisissent tout le mobilier de Titius. Je pense que le propriétaire sera payé, par préférence, des deux années antérieures qui lui sont dues, et des trois années à échoir. Car, y ayant cinq soles ou saisons, le bail a été censé continué pour autant d'années que de soles (1).

Telle n'est pas cependant l'opinion qui a prévalu devant la cour de Bordeaux. Par arrêt du 12 janvier 1825 (2), cette cour a décidé que le propriétaire à qui il est dû des loyers par suite de tacite reconduction, n'a pas de privilèges pour les loyers *échus*; qu'il n'en a un que pour une année à partir de l'année courante. Mais cet arrêt me paraît mal rendu. Il est d'ailleurs fondé sur le faux principe que le bail verbal ne donne pas de privilège pour les loyers *échus* (3).

158. Je vais parler maintenant du privilège sur les fruits (4).

Le propriétaire a privilège sur les fruits *de l'année* produits par l'immeuble pour les loyers non acquittés. Ce privilège n'est pas fondé seulement sur l'occupation, comme le privilège sur les meubles. Il repose encore sur le droit de propriété, car les fruits n'appartiennent en quelque sorte au fermier que *solutio pretio*; et tant que le canon de l'année n'est pas payé, le locateur est censé propriétaire *jure soli*.

Le privilège s'étend aussi bien sur les fruits *pendants de l'année* que sur les fruits *récoltés*. On ne serait pas admis à dire que les fruits pendants sont immeubles, d'après l'art. 520 du Code Napoléon. Car la qualification d'immeubles, donnée aux fruits pendants par racine, doit être

(1) Art. 1774 du Code Napoléon.

(2) Dalloz, 25, 2, 175. Sirey, 26, 2, 179.

(3) *Suprà*, n° 156.

(4) *Junge* mon Commentaire du Louage, t. 2, n° 683 et suiv.

restreinte en général aux cas de successions et autres semblables, dont elle doit régler les effets. C'est pourquoi ces fruits peuvent être saisis comme objets mobiliers, pourvu que la saisie soit faite dans un temps voisin de la récolte, et en se conformant à l'usage des lieux (1).

Je crois que parmi les fruits de la récolte on doit comprendre les *vins* qui en proviennent. Car, quoique la confection du vin ne puisse avoir lieu que par des procédés industriels, néanmoins, la destination des fruits d'une vigne étant d'être immédiatement convertis en vin, la véritable récolte est moins le raisin que le vin, qui en est le produit. Aussi dit-on, grammaticalement, *la récolte des vins a été abondante*. Car les vins sont une récolte.

159. D'après les termes formels de l'art. 2102, il semble que le propriétaire n'a de privilège que sur les fruits de l'année. Cependant il y a un moyen de recourir sur les fruits encore existants des années précédentes. C'est de les saisir comme objets mobiliers garnissant la ferme. Tous les auteurs sont univoques à cet égard.

Il semble, au premier coup d'œil, résulter de là que le Code Napoléon a fait une chose illusoire en limitant le privilège aux fruits de l'année, puisque, par une voie indirecte, mais non moins sûre, il peut frapper les fruits des années précédentes.

Néanmoins, il y a une différence entre le privilège sur les fruits de l'année et celui qui s'exerce sur les fruits des années précédentes. C'est que le droit du propriétaire se perd sur ceux-ci, lorsqu'ils ont cessé de garnir la ferme, sauf à lui à exercer la revendication dont je parlerai plus bas, et qui est limitée à un temps assez court. Au contraire, quand le propriétaire se venge sur les fruits de l'année, il n'est pas nécessaire qu'ils garnissent la

(1) Ferrières, art. 171, Coutume de Paris, n° 19 et 20. Tarrible, Privilège, p. 20, col. 2. Art. 626 du Code de procédure civile. Lettre du ministre de la justice du 11 prairial an XIII. Sirey, 5, 2, 240.