

CHAPITRE II.

DES PRIVILÈGES.

SECTION I. Notions générales.

Sommaire.

347. Définition du privilège. Du droit de préférence qui en résulte.
 348. Comment se règle le rang des privilèges entre eux?
 349. Les privilèges sont mobiliers ou immobiliers. Quelles différences y a-t-il entre ces deux espèces de privilèges?
 350. Les privilèges sont des droits réels.
 351. Les privilèges sont de stricte interprétation.
 352. Division des privilèges.
 353. Des privilèges du trésor public.

347. « Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires » (art. 12; code civ. 2095). Ainsi, le privilège est une cause de préférence à l'égard des créanciers non privilégiés. Cela suppose qu'il y a concours des créanciers sur les biens d'un débiteur insolvable. La loi donne le premier rang aux créanciers privilégiés, à raison de la *qualité* de leurs *créances*. Ce n'est pas au *créancier*, à raison de sa personne, que cette faveur est accordée, c'est à la *créance*. Voilà pourquoi la loi ne dit pas : les *créanciers* privilégiés; elle dit les *créances* privilégiées (art. 19 et 20) (n° 303).

Il y a, sous ce rapport, une différence entre le privilège et l'hypothèque. L'hypothèque est conventionnelle, testamentaire ou légale. Le privilège ne dépend jamais de la volonté des parties contractantes, sauf le privilège du créancier gagiste, qui résulte de la convention de gage. Quant à l'hypothèque légale, elle est accordée à certains créanciers, à raison de l'impossibilité où ils se trouvent de veiller eux-mêmes à leurs intérêts, ce sont les incapables et les personnes civiles publiques. C'est aussi la loi qui détermine la *qualité* à raison de laquelle une créance est privilégiée; le législateur seul a ce droit. De là la conséquence que

les privilèges sont de la plus stricte interprétation (nos 304 et 306).

Il y a encore une différence entre l'hypothèque et le privilège quant à l'étendue de la préférence. Le créancier hypothécaire n'est préféré qu'aux créanciers personnels, tandis que le privilège donne à la créance un double rang de préférence, et sur les créanciers personnels et sur les créanciers hypothécaires. Cela est très-logique, puisque l'hypothèque ne diffère point de la créance chirographaire quant à sa qualité; tandis que le privilège suppose que la qualité de la créance mérite une préférence à l'égard des créances non privilégiés, donc même à l'égard des créances hypothécaires (n° 308). Toutefois, le créancier privilégié ne prime pas toujours les créanciers hypothécaires, comme l'article 12 semble le dire. Nous reviendrons sur ce point, un des plus difficiles du régime hypothécaire.

348. Le principe que le privilège dépend de la qualité de la créance détermine aussi le rang des créanciers privilégiés entre eux. Aux termes de l'article 13 (code civ., 2096), la préférence entre créanciers privilégiés se règle par les différentes qualités des privilèges. La qualité à raison de laquelle la loi privilégie une créance varie d'une créance à l'autre, l'une est donc nécessairement plus ou moins favorable que l'autre : la justice exige que le privilège dont la qualité est plus favorable l'emporte sur le privilège dont la qualité est moins favorable.

C'est le législateur qui, en principe, doit régler le rang des privilèges, comme c'est lui qui détermine qu'une créance mérite d'être privilégiée. Le code Napoléon présentait, sous ce rapport, des lacunes que la loi nouvelle a comblées. Mais il reste des cas non prévus que le juge doit régler, comme il décide toute espèce de contestation (n° 309).

Si plusieurs créances privilégiées sont dans le même rang, elles sont payées par concurrence (art. 14; code civ. 2097). Tel est le privilège des fournitures de subsistances (art. 19, n° 5). Il y a nécessairement plusieurs fournisseurs, donc plusieurs créances privilégiées ayant la même cause et la même qualité : elles seront payées par contribution. La date des créances privilégiées n'est jamais prise en considération quand il s'agit du rang des créances privilégiées, parce que la date est étrangère à la

qualité des créances, or c'est la cause du privilège qui est l'élément dominant en cette matière (nos 310-311).

349. « Les privilèges peuvent être sur les meubles et les immeubles » (art. 16; code civ. 2099). On entend ici par meubles tous les objets qui ne sont pas immeubles, ainsi tout ce qui est meuble d'après les articles 527 et suivants. Les privilèges immobiliers frappent les biens qui sont immeubles par leur nature, ainsi que les objets mobiliers qui sont immobiliers par incorporation ou par destination. Tout immeuble ne peut pas être grevé d'un privilège; il faut appliquer aux privilèges la disposition restrictive que l'article 45 contient quant aux hypothèques; en effet, les privilèges immobiliers sont des hypothèques privilégiées. Nous reviendrons plus loin sur l'article 45 (n° 312).

Il y a des différences importantes entre les privilèges mobiliers et les privilèges immobiliers. Les privilèges sur les immeubles doivent être rendus publics par la voie de l'inscription ou de la transcription; à défaut de publicité, ils sont inefficaces, de même que les hypothèques. Les privilèges mobiliers ne doivent pas être inscrits; par cela seul qu'ils existent, ils produisent leur effet.

Les privilèges immobiliers donnent au créancier le droit de suite, comme les hypothèques. C'est en ce sens que l'on dit que les privilèges sont des hypothèques privilégiées; les privilèges mobiliers n'ont pas de suite (n° 313).

Nous reviendrons sur ces principes et sur les exceptions que la loi y apporte.

350. Tous les privilèges sont des droits réels, parce que ce sont des droits dans la chose et non contre la personne. Mais les privilèges mobiliers n'ont pas le droit de suite dont est muni, en général, le droit réel; la raison en est qu'en droit français les meubles n'ont pas de suite, pas plus pour le créancier privilégié que pour le propriétaire et l'usufruitier (n° 314).

Quant aux privilèges immobiliers, ils ont tous les effets des droits réels. Ils peuvent perdre leur qualité de privilège, comme nous le dirons plus loin, et conserver néanmoins les effets attachés à l'hypothèque. C'est une conséquence du principe que le privilège est une hypothèque privilégiée; la qualité de privilégiée peut disparaître, l'hypothèque subsistera (n° 315).

351. Les privilèges sont de droit strict et de stricte interprétation. La raison en est que les privilèges sont des exceptions au droit commun, d'après lequel les créanciers ont tous un droit égal sur les biens de leur débiteur. C'est la règle pour toute cause de préférence (art. 42; code civ. 2115). Il n'y a point de privilège sans loi, et les privilèges que la loi établit ne peuvent être étendus par voie d'analogie, l'intérêt des tiers l'exige; il faut qu'ils sachent, en contractant, quels sont leurs droits sur les biens de leur débiteur, et ils ne le sauraient pas si les privilèges pouvaient être étendus par le juge à des cas non prévus par la loi (n° 317).

352. Les privilèges sont ou spéciaux ou généraux. Tous les privilèges immobiliers sont spéciaux, parce que la cause en est spéciale. Il y a des privilèges mobiliers qui sont généraux; ce n'est pas parce que la cause en est plus favorable, c'est parce qu'il n'y avait aucune raison de limiter ces privilèges à certains meubles; tandis que d'autres privilèges mobiliers ont une cause spéciale qui les rend spéciaux. Il y a aussi un privilège qui porte sur les meubles et les immeubles, c'est celui des frais de justice; nous dirons plus loin en quel sens et pourquoi (art. 17 et 18) (nos 318 et 319).

353. Le code Napoléon ne prévoit pas tous les privilèges; il y en a qui sont établis au profit du trésor par des lois spéciales (art. 15; code civ. 2098). Les auteurs du code ne les ont pas mentionnés, parce que les lois administratives sont sujettes à varier, tandis que les principes établis par les lois civiles ont un caractère de perpétuité (n° 320). Nous renvoyons à nos *Principes de droit civil*, t. XXX, nos 146-160.

SECTION II. — Des privilèges qui s'étendent sur les meubles et les immeubles.

Sommaire.

354. Qu'entend-on par frais de justice? Pourquoi sont-ils privilégiés?
355. Le privilège des frais de justice a un caractère relatif.

354. L'article 17 porte : « Les frais de justice sont privilégiés sur les meubles et les immeubles à l'égard de tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits. » Ainsi, la préférence

accordée aux frais de justice n'est pas absolue; elle suppose que des frais ont été faits en justice dans l'intérêt de tous les créanciers ou au moins de plusieurs; les frais de justice l'emportent sur toutes ces créances, qu'elles soient chirographaires, hypothécaires ou privilégiées; la raison en est précisément parce que les frais ont été faits dans un intérêt commun.

Nous disons que ces frais sont faits en justice; il n'en faut pas conclure qu'il s'agit de frais faits dans le cours d'un procès. Quand le débiteur est insolvable, les créanciers saisissent ses biens et les vendent, dans les formes prescrites par le code de procédure; les formes sont donc judiciaires, dans le sens large du mot, sans qu'il y ait un procès proprement dit. Quels sont ces frais? Il s'agit de liquider l'avoir du débiteur; il faut donc, avant tout, veiller à la conservation des biens, et, s'il y a lieu, à leur administration: tels sont les frais de scellé, d'inventaire et de gestion d'une faillite. Puis, les créanciers procèdent à la vente, et à la distribution des deniers qui en proviennent. Tous ces frais sont des frais de justice et privilégiés comme tels. C'est le plus naturel et le plus légitime des privilèges. Ces frais sont nécessaires pour que les créanciers puissent exercer leurs droits; il est juste qu'ils les supportent, c'est-à-dire que les créanciers de ces frais soient payés avant eux (nos 322 et 323).

Il ne faut pas confondre les *dépens* avec les frais de justice. Les dépens sont les frais qu'un créancier fait en justice pour soutenir un procès qui le concerne. Ces frais ne se font pas dans un intérêt commun, il n'y a donc aucune raison de les privilégier (n° 324).

355. A l'égard de qui les frais de justice sont-ils privilégiés? Les frais de justice diffèrent, sous ce rapport, des autres privilèges. Ceux-ci donnent au créancier une préférence absolue à l'égard de tous ceux qui concourent sur les biens du débiteur; tandis que les frais de justice ne donnent au créancier qu'une préférence relative à l'égard de ceux dans l'intérêt desquels ils ont été faits; ce sont les termes de l'article 17. Ce caractère relatif de la préférence accordée aux frais de justice résulte de la nature même de ce privilège et du motif sur lequel il est fondé. Le privilège des frais de justice n'est autre chose que l'obligation qui incombe aux créanciers de supporter les frais qu'ils font ou que

l'on fait dans leur intérêt. Or, tous les frais ne se font pas nécessairement dans l'intérêt de tous les créanciers, et s'il est juste que ceux qui font les frais les payent, il serait de toute injustice de les mettre à charge des créanciers qui n'y sont pas intéressés.

Le privilège des frais de justice a encore un caractère relatif en ce qui concerne les biens sur lesquels il s'exerce. D'après les termes de l'article 17, on pourrait croire qu'il s'exerce toujours sur tous les biens, meubles et immeubles du débiteur; mais il faut entendre cette disposition dans le sens de l'article 19, c'est-à-dire que le privilège porte sur tous les biens quand tous les créanciers sont intéressés aux frais; s'il y a un créancier qui a un privilège sur des biens pour lesquels les frais n'ont pas été faits, les frais de justice ne pourront pas être prélevés sur ces biens, car ce serait les prélever sur un créancier à l'égard duquel ils ne sont pas privilégiés.

Voici une application du principe. Parmi les créanciers privilégiés se trouve un bailleur; il y a des frais de conservation, de vente et de distribution; tous ces frais seront-ils privilégiés à son égard? Les frais de conservation et de vente, oui, puisqu'il y est intéressé; les frais de distribution, non, car le code de procédure (art. 661) lui permet de faire statuer sur son privilège par simple voie de référé, et avant toute procédure de distribution; les frais de distribution lui sont donc étrangers, et, par suite, ils ne peuvent être privilégiés à son égard (n° 328. Comparez n° 348).

SECTION III. — Des privilèges généraux sur les meubles.

Sommaire.

- 356. Rang de ces privilèges.
- 357. 1° Les frais de justice.
- 358. 2° Les frais funéraires. Définition. Étendue du privilège.
- 359. 3° Les frais de dernière maladie. Définition et limite du privilège.
- 360. 4° Les salaires des gens de service, commis et ouvriers.
- 361. 5° Les fournitures de subsistances.
- 362. Rapport entre la durée des privilèges et la prescription.
- 363. Les privilèges généraux sur les meubles ont-ils encore une préférence sur le prix provenant de la vente des immeubles?

356. L'article 19 énumère les privilèges généraux, et en même temps il détermine leur rang: « Les créances privilégiées

sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant. » Il faut encore tenir compte de la règle générale de l'article 14 : « Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence. »

357. 1° « Les frais de justice faits dans l'intérêt commun des créanciers. » Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (1).

358. 2° « Les frais funéraires. » Quel est le motif de ce privilège? Il importe que les cadavres ne restent pas sans sépulture : c'est un intérêt général de salubrité publique. Il y a aussi une raison d'humanité et de piété; par respect pour la personnalité humaine, le législateur ne peut permettre que les cadavres soient abandonnés (n° 357).

Que faut-il entendre par *frais funéraires*? Les motifs que nous venons de donner impliquent que le privilège n'est accordé que pour les dépenses de sépulture. Ainsi, le deuil de la veuve et des domestiques n'est pas privilégié (n° 358).

Quelle est l'étendue du privilège? L'article 19, 2°, le limite aux frais qui sont en rapport avec la *condition* et la *fortune* du défunt. A notre avis, le législateur n'aurait pas dû tenir compte de la *fortune* du défunt, puisque l'on suppose que le débiteur est mort insolvable; il n'avait donc qu'une fortune apparente, trompeuse. Qu'importe, dans ce cas, sa *condition*? Ce sont donc les créanciers qui, en réalité, payent les frais funéraires, et ils ne devraient supporter que les frais strictement *nécessaires* (n° 360).

359. 3° « Les frais de dernière maladie. » On entend par là les honoraires des médecins, les médicaments fournis par le pharmacien, le salaire des gardes-malade, et autres frais que la maladie peut nécessiter (n° 362). Ces frais sont privilégiés pour un motif d'humanité. Une personne insolvable est malade; elle a besoin des secours de l'art, et des soins particuliers qu'exige son état. Si ceux qui les lui procurent risquaient de n'être pas payés, il y aurait à craindre un refus de leur part, ou au moins de la négligence. En leur donnant un privilège, le législateur assure aux malades les soins nécessaires, autant que cela dépend de lui (n° 361).

Quelle est la *dernière* maladie dont les frais sont privilégiés?

(1) Voyez, ci-dessus, n° 354, 355.

C'est la maladie qui précède la mort, la déconfiture ou la faillite (art. 19, paragraphe pénultième). On doit toujours supposer l'insolvabilité du débiteur, pour qu'il y ait lieu à privilège; si le débiteur est solvable, les créanciers sont payés intégralement, et les privilèges n'ont plus de raison d'être. Peu importe donc que le débiteur meure ou survive (n° 361).

La loi limite le privilège des frais de dernière maladie à un an. Il est d'usage que les honoraires des médecins se payent à la fin de chaque année; c'est la raison pour laquelle la loi établit une prescription d'un an (art. 2272). Si la maladie dure pendant plusieurs années, il n'y aura de privilégiés que les frais de la dernière année; le créancier a eu tort de ne pas réclamer les autres au fur et à mesure de leur échéance. C'est le motif que l'on donne, mais il ne justifie pas la loi; en effet, on suppose que le débiteur est insolvable, le médecin et l'apothicaire ont donc été dans l'impossibilité de se faire payer (n° 360).

360. 4° « Les salaires des gens de service pour l'année échue et ce qui leur est dû sur l'année courante. » Ces créances sont la seule ressource de ceux qui y ont droit, et elles sont généralement modiques; car la loi ne privilégie pas tout ce qui est dû aux gens de service, elle limite le privilège à l'année échue et à ce qui est dû sur l'année courante; on entend par là l'année où le débiteur meurt ou tombe en déconfiture ou en faillite. Il est d'usage que les domestiques soient payés au plus tard à la fin de l'année; si le domestique ne réclame pas son salaire, la loi, dans l'intérêt des autres créanciers, n'en peut tenir compte (nos 364 et 367).

La loi belge accorde le même privilège aux commis et aux ouvriers; le motif d'humanité est identique. Elle limite le privilège des commis à six mois et celui des ouvriers à un mois; les commis et ouvriers ont besoin de leur salaire pour vivre, cette nécessité existe surtout pour les ouvriers. Elle n'est pas aussi grande pour les domestiques, puisqu'ils sont nourris aux frais du maître (n° 368).

361. 5° « Les fournitures de subsistances faites au débiteur et à sa famille. » Il y a un motif d'humanité qui justifie ce privilège; de plus, les fournitures entretiennent la vie du débiteur; par cela même, cette créance enrichit les autres créanciers, puisque le débiteur par son travail pourra augmenter son patri-

moine, qui leur sert de gage (n° 370). Cependant la loi limite le privilège aux subsistances proprement dites, c'est-à-dire à la nourriture; on ne peut pas y comprendre les habillements, le logement, le chauffage, l'éclairage, ni même les fournitures de vin et de liqueurs; le débiteur ne doit pas boire de vin aux dépens de ses créanciers, et bien moins encore des liqueurs; ce sont des fournitures dont la qualité est défavorable au plus haut degré, puisqu'elles favorisent l'intempérance (n° 371).

Restrictive sous un rapport, la loi étend sa faveur, sous un autre rapport, en privilégiant les fournitures faites à la famille du débiteur. Par là il faut entendre les parents ou alliés, auxquels le débiteur doit des aliments. La loi a dû prendre en considération une obligation légale, qui tend à assurer l'existence de ceux qui ne peuvent pas pourvoir eux-mêmes à leur subsistance. Il faut y ajouter les domestiques, s'ils sont nécessaires à la famille. La loi ne privilégie que les dépenses nécessaires (n° 372).

Le privilège est limité aux six mois qui précèdent la mort, la déconfiture ou la faillite; la loi veut concilier les divers intérêts qui sont en conflit.

362. La loi limite à un an ou à six mois la durée des trois derniers privilèges mentionnés par l'article 19. On a dit que la raison de cette limite est la durée de la prescription. Cela n'est pas exact; l'action des commis n'est pas soumise à une courte prescription, et celle des ouvriers se prescrit par six mois (art. 2271), et néanmoins le privilège des commis est limité à six mois et celui des ouvriers à un an; la durée du privilège n'a donc rien de commun avec la prescription. La loi limite la durée des privilèges par d'autres considérations: probabilité de paiement et nécessité de concilier les intérêts des créanciers privilégiés avec les droits des autres créanciers privilégiés (nos 368 et 377).

Autre est la question de savoir si les créanciers privilégiés peuvent invoquer le privilège quand leur créance est prescrite. La négative est certaine quand il s'agit de la prescription de trente ans; il est vrai que le débiteur y peut renoncer, mais cela n'empêche pas les créanciers de s'en prévaloir (art. 2225). Quant aux courtes prescriptions de six mois ou d'un an, elles n'éteignent pas la dette d'une manière absolue, en ce sens que le créancier peut déférer au débiteur le serment sur le point de savoir si la

dette a été payée. Ainsi le domestique à qui le maître oppose la prescription peut lui déférer le serment, et si le maître refuse de le prêter, le domestique conservera toute sa créance; mais elle ne sera privilégiée que dans les limites de la loi (n° 377).

363. Sous l'empire du code civil, les privilèges généraux sur les meubles s'étendaient sur les immeubles, en cas d'insuffisance du mobilier (art. 2104 et 2105). La loi belge n'a maintenu cette préférence que pour les frais de justice; les autres privilèges généraux sur les meubles ne priment plus les créances hypothécaires. Le droit de préférence que le code Napoléon leur accordait compromettait les intérêts des tiers qui contractaient sur la foi d'une garantie réelle, car ils se voyaient primés par un grand nombre de créanciers privilégiés qui absorbaient une partie du prix provenant de la vente des immeubles. Toutefois l'article 19 réserve à ces créanciers un droit éventuel sur ce prix. On suppose que les créances privilégiées et hypothécaires sont payées, il reste un reliquat: à qui est-il attribué? Aux créanciers qui ont un privilège général sur les meubles; ils sont préférés aux créanciers chirographaires, à raison de la qualité de leurs créances. Ainsi les créanciers privilégiés conservent une partie de la préférence que le code civil leur accordait; ils ne l'ont plus à l'égard des créanciers hypothécaires, ils l'ont encore à l'égard des créanciers chirographaires (n° 378).

SECTION IV. — Des privilèges sur certains meubles.

§ I. Privilège du bailleur.

Sommaire.

364. Fondement du privilège.
 365. Quels sont les baux qui donnent un privilège au bailleur? A qui ce privilège appartient-il?
 366. Quelles sont les créances privilégiées? Les loyers et fermages sont-ils privilégiés pour le tout? Quels sont les droits des autres créanciers quand le bailleur est colloqué pour tous les loyers à échoir?
 367. Sur quoi porte le privilège? Qu'entend-on par meubles qui garnissent?
 368. Le privilège porte, en second lieu, sur les fruits de la récolte de l'année. Qu'entend-on par là?
 369. Le bailleur a le droit de revendication ou de suite. Sous quelles conditions?

364. L'article 20, n° 1, dit quelle est la créance privilégiée; ce sont les loyers et fermages, les réparations locatives et tout

ce qui concerne l'exécution du bail, donc les créances qui naissent du bail; et c'est à celui qui a droit à ces créances qu'appartient le privilège, ainsi au bailleur; de là l'expression, privilège du bailleur, par laquelle on désigne le privilège. Quelle est la qualité de la créance qui donne au bailleur le droit d'être préféré aux autres créanciers?

Le privilège est fondé sur deux principes. Il porte d'abord sur les fruits de la récolte de l'année. C'est la garantie principale du bailleur dans les baux à ferme. Les fruits sont un produit du sol, et le sol appartient au bailleur; c'est donc la chose du créancier qui a produit les fruits dont le patrimoine du débiteur profite; il est juste que, sur ces fruits, le bailleur soit préféré aux autres créanciers, puisque sans le bail les fruits ne seraient pas devenus leur gage. Quant au mobilier qui garnit la maison louée ou la ferme, il sert de garantie au bailleur, en vertu du gage tacite qui résulte de la nature de la convention. D'ordinaire, le bailleur ne connaît pas le preneur, et celui-ci le plus souvent ne pourrait fournir une caution, bien moins encore des sûretés réelles; il faut donc une autre garantie au propriétaire, sinon il ne traitera point, ou il traitera à des conditions désavantageuses pour le preneur, afin de se dédommager des risques qu'il court. Il y a une sûreté que la nature des choses indique, c'est celle qu'offre le mobilier du locataire ou du fermier; le gage tacite consiste donc en ceci, que le preneur donne ses meubles en gage au bailleur pour l'exécution des obligations qu'il contracte. Le privilège, utile aux deux parties contractantes, est aussi juste en ce qui concerne les créanciers, car leur débiteur a besoin d'une habitation pour exercer le commerce, l'industrie, la profession qui le mettent en état de payer les dettes qu'il contracte. Sans ce gage, les conditions du bail seraient onéreuses pour le débiteur et, par suite, préjudiciables pour ses créanciers (n° 379).

365. Tout bail ne donne pas un privilège au bailleur; la loi ne privilège que les loyers et fermages des *immeubles*. Ainsi les baux de meubles ne jouissent pas de cette garantie; ils sont moins importants que les baux d'immeubles, et il importe de ne pas trop multiplier les causes de préférence entre créanciers (n° 380).

La loi ne définit pas les immeubles dont le bail engendre le

privilège; il s'ensuit que tout bail d'immeubles donne un privilège au bailleur, pourvu qu'il se trouve sur les lieux loués des objets sur lesquels le privilège puisse s'exercer. Tels sont les baux de maisons d'habitation ou de fermes, que la loi mentionne parce que ce sont les plus usuels; tels seraient encore les baux de magasins ou d'écuries (n° 381).

La loi se sert du mot *propriétaire* pour désigner le créancier privilégié, parce que d'ordinaire le bailleur est propriétaire. Mais la chose louée peut ne pas appartenir au bailleur; l'usufruitier peut donner à bail, le preneur lui-même peut sous-louer et devenir bailleur, et le privilège n'est pas accordé à la personne, il est attaché à la créance; or la créance des loyers et fermages mérite la même faveur, quel qu'en soit le créancier. L'article 819 du code de procédure est conçu en ce sens (n° 382).

366. Sont privilégiées les créances qui concernent l'exécution du bail. La principale de ces créances est celle des loyers et fermages. Tous les loyers et fermages ne sont pas nécessairement privilégiés: la loi distingue ceux qui sont échus et ceux qui ne le sont pas.

Les loyers échus sont privilégiés pour deux ans, s'il s'agit d'une maison, et pour trois années, s'il s'agit d'une ferme. Pourquoi les autres loyers et fermages échus ne sont-ils pas privilégiés? Le législateur doit, en matière de privilèges, concilier les intérêts des créanciers privilégiés avec les intérêts de la masse chirographaire. Par application de ce principe, la loi ne donne de préférence au bailleur qu'en tant qu'aucune négligence ne peut lui être reprochée; or, il est coupable de négligence quand il n'agit pas à temps contre le preneur, en paiement de ce qui lui est dû, et en résolution, s'il y a lieu; et dès qu'il est en faute, la justice s'oppose à ce que les autres créanciers en souffrent. Reste à fixer la limite à laquelle le bailleur est légalement coupable de négligence; un locataire peut être en retard de payer ses loyers par suite d'une crise quelconque; ce n'est pas une raison pour que le bailleur saisisse immédiatement ses meubles; il agirait contre son intérêt et contre l'intérêt des autres créanciers; l'intérêt de tous exige que le bailleur fasse crédit au locataire, en attendant que ses affaires se rétablissent; en conséquence, la loi lui permet d'attendre *deux* ans sans qu'il perde son privilège; s'il

reste plus longtemps sans agir, sa négligence nuit aux autres créanciers, et par suite, il perd son privilège. Quand il s'agit d'un bail à ferme, la loi se montre plus indulgente, elle privilégie les trois dernières années; la raison en est que le fermier peut avoir fait des pertes pendant plusieurs années de suite; l'humanité exige que le propriétaire patiente, et l'intérêt de tous est d'accord avec le devoir de l'humanité; expulser le fermier malheureux, ce serait achever sa ruine, et ce serait encore un mauvais moyen pour le propriétaire de trouver un nouveau fermier (n° 385).

Quant aux loyers non échus, il y a une nouvelle distinction à faire. Les loyers et fermages sont privilégiés pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra. Pour les loyers non échus, il ne peut plus s'agir de négligence du bailleur, mais on peut craindre une collusion frauduleuse entre le bailleur et le preneur, afin de donner au bail une durée plus longue que celle qu'il a réellement. La loi ne doit privilégier que les créances certaines. L'année courante est certaine, en ce sens que la possession est certaine, mais il est incertain quand elle a commencé: c'est au bailleur, qui est demandeur, de prouver l'existence de la créance. Quant à l'année qui suit l'année courante, la créance est probable puisque les baux se font régulièrement pour neuf ans. Restent les années suivantes; la loi les comprend sous l'expression: *tout ce qui est à échoir*; elle accorde au bailleur un privilège de chef, à condition que les baux soient authentiques, ou que, s'ils sont sous signature privée, ils aient une date certaine. Le danger de la fraude justifie cette condition. Si le bail est authentique ou s'il a date certaine, le bailleur pourra réclamer tous les loyers et fermages à échoir, quelle que soit la durée du bail. On suppose que le preneur est en déconfiture ou en faillite, car ce n'est que dans cette hypothèse qu'il y a lieu à privilège. Si le bail n'a point de date certaine, le bailleur n'a pas de privilège pour les années à échoir; la durée du bail étant incertaine, la loi n'a pas pu privilégier des loyers qui peuvent ne pas être dus. Quand le bail acquiert-il date certaine? On applique le droit commun de l'article 1328; puisque la loi n'y déroge point (n° 386).

Dans le cas où le bailleur réclame les loyers à échoir, la loi donne aux autres créanciers le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers ou

fermages, à la charge de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû. Cette disposition donne lieu à de grandes difficultés. La loi suppose que le bail subsiste, malgré la déconfiture ou la faillite; en effet, le bail n'est rompu que lorsque le preneur manque à ses engagements; il y a lieu, dans ce cas, à la condition résolutoire tacite. Si le bail subsiste, le preneur devrait avoir le droit d'occuper les lieux loués. Pourquoi donc la loi donne-t-elle aux créanciers le droit de relouer la chose? C'est qu'en réalité le bailleur est payé aux dépens des créanciers, c'est-à-dire sur le prix provenant de la vente du mobilier qui est leur gage, et si ce prix est insuffisant, les loyers sont payés directement par les créanciers. Il est donc juste que les créanciers profitent du bail, puisque ce sont eux qui l'exécutent, et le seul profit qu'ils en puissent retirer, c'est de relouer la maison ou la ferme. Le système de la loi est sujet à critique. D'après les vrais principes, le bail devrait continuer, et le bailleur ne devrait être payé par privilège que pour ce qui lui est dû, c'est-à-dire pour les loyers échus, sauf à demander la résolution du bail, si le preneur manque à ses engagements (nos 389, 399).

367. Sur quoi porte le privilège? D'abord sur tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme. On doit y comprendre ce que l'article 20 ajoute: tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. Les ustensiles aratoires et les animaux destinés à la culture, ou à l'élevé, garnissent la ferme, comme les meubles garnissent la maison. Sur ce point il n'y a aucun doute, mais il est très-difficile de préciser ce qu'il faut entendre par *meubles qui garnissent*. Il y a une catégorie d'objets mobiliers pour lesquels il n'y a aucun doute, ce sont les meubles meublants destinés à l'usage des personnes qui habitent la maison ou à l'ornement des appartements; le bailleur a dû compter sur ces meubles, et le preneur a eu l'intention de les donner comme gage. Il faut y ajouter le linge; on ne peut pas habiter une maison sans linge de table et sans literies; le bailleur doit donc supposer que le preneur possède le linge qui lui est nécessaire d'après sa condition sociale, et le nombre de personnes qui composent sa famille; aussi dans le langage vulgaire, le linge est-il compris dans les meubles que fournit le locateur d'une maison garnie. Il faut en dire autant de la vaisselle. On s'accorde encore à exclure, de ce qui garnit, l'ar-