

TITRE SEPTIÈME

ÉCHANGE

Échange. Contrat par lequel deux parties s'engagent mutuellement à se transférer la propriété, ou se transfèrent mutuellement la propriété, de choses autres que de l'argent.

Observation. — Quand l'échange a pour objet deux corps certains, la promesse de transférer la propriété emporte cette translation.

Mais si les choses sont des quantités, la propriété n'en est transférée que par la tradition; voilà pourquoi il est nécessaire de faire remarquer que l'échange, dans certains cas, suppose seulement un engagement de transférer la propriété.

L'échange est régi par les règles générales du titre des contrats, et par les règles spéciales du titre de la vente, l'analogie entre la vente et l'échange étant très-grande.

Il faut cependant ne pas appliquer à l'échange les règles qui supposent une différence, au point de vue des obligations, entre l'acheteur et le vendeur.

Exemples : Les règles sur le paiement du prix et des intérêts de ce prix.

Sur le privilège du vendeur.

Et sur la rescision de la vente d'immeuble motivée par la disproportion existant entre le prix et la valeur de la chose (rescision pour cause de lésion).

Enfin la règle qui met les frais de vente à la charge de l'acheteur.

TITRE HUITIÈME

LOUAGE

Deux espèces de louage :

Louage de choses. — Contrat par lequel une partie (le bailleur) s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose, celle-ci (le preneur) s'obligeant à payer un certain prix.

Louage d'ouvrage. — Contrat par lequel une partie s'oblige à faire quelque chose pour l'autre, qui s'oblige à payer un certain prix.

LOUAGE DE CHOSSES.

Louage des maisons et des biens ruraux.

Art. 1714-1718.

Formation et preuve du contrat (art. 1714-1716). — Le contrat peut se faire sans

écrit, *solo consensu*; mais il ne peut pas se prouver par témoins, même quand l'intérêt ne dépasse pas 150 francs; c'est une exception aux règles générales (art. 1341), qui a pour but d'éviter une foule de contestations et d'enquêtes à propos d'affaires d'une minime importance.

-Le bail pourrait être prouvé par la délation du serment à celui qui nie le bail, c'est-à-dire suivant les circonstances, tantôt au prétendu bailleur, tantôt au prétendu preneur.

Le serment dont parle l'article paraît être le serment déféré par le juge, car, en principe, le serment décisoire peut être déféré par une partie quelconque à l'autre.

Quand le bail a reçu un commencement d'exécution, c'est-à-dire que le preneur est en possession, le fait de la location n'est pas douteux; mais il peut s'élever des difficultés sur le prix du bail ou sur sa durée.

Contestation sur le prix du bail. — Elle sera tranchée : 1° Par la production de quittances, si déjà le preneur a fait quelques paiements;

2° Par le serment du bailleur.

Seulement, le preneur peut contredire le serment en demandant une expertise.

Contestation sur la durée du bail. — Quand il n'y a pas d'écrit prouvant la durée du bail, la loi

n'admet pas la preuve d'une prétendue convention sur ce point.

Elle donne, elle-même, des règles sur la durée de ces baux, qu'elle appelle *non écrits* (c'est-à-dire non écrits au point de vue de la durée).

Durée des baux de maison (art. 1736).

— Elle est *indéfinie*; le bail dure toujours, jusqu'à ce que l'une des deux parties donne *congé* à l'autre, c'est-à-dire déclare renoncer au bail.

Le congé doit être donné pour des époques déterminées par l'usage des lieux; à Paris : janvier, avril, juillet et octobre.

Il doit, de plus, être donné un certain temps d'avance, déterminé par l'usage des lieux; à Paris : six semaines jusqu'à 400 francs de loyer par an, trois mois au-dessus, six mois pour les boutiques et les maisons entières.

Durée des baux de biens ruraux

(art. 1774, 1775). — La loi détermine elle-même un terme fixe pour l'expiration de ces baux, et, par conséquent, il n'est pas besoin de donner congé.

Le bail doit durer tout le temps nécessaire pour que le preneur recueille tous les fruits.

Ce sera quelquefois un an (vignes, prés).

Mais les terres labourables peuvent être divisées en *soles* ou *saisons*, c'est-à-dire en parties distinctes devant donner alternativement, et pendant une période déterminée, plusieurs espèces de fruits.

Exemple : Assolement en *trois soles* : 1° Blé; 2° Betterave; 3° Luzerne. Chaque sole doit passer par les trois espèces de culture; ce bail durera trois ans, *autant d'années qu'il y a de soles*.

Observation (art. 1738, 1776). — Quand une maison ou une terre a été louée pour un temps fixé par une convention constatée par écrit, si à l'expiration du temps le preneur reste en possession, il résulte de ce fait un nouveau bail tacite, soumis, quant à sa durée, aux règles sur les baux non écrits. Ce bail s'appelle la **tacite réconduction** (du mot latin *conductio*, qui signifie *prise à bail*).

Sous-location (art. 1717). — Tout preneur a le droit de sous-louer, à moins de convention contraire.

Il peut même céder son bail, c'est-à-dire sous-louer en totalité l'immeuble loué.

Le bailleur primitif a une action directe contre le sous-locataire, et peut saisir ses meubles, mais seulement jusqu'à concurrence de ce que celui-ci doit au *sous-bailleur*, que l'on appelle en pratique *locataire principal*.

Réparations (art. 1719, 1754, 1755). — Le preneur ne doit pas les réparations, il peut même exiger que le bailleur fasse celles qui sont nécessaires pour qu'il soit *clos et couvert*, car le bailleur a pris l'engagement de *faire jouir* le preneur

Le preneur doit cependant les réparations *locatives*, c'est-à-dire celles que la loi présume nécessitées par un usage imprudent et maladroit.

Exemples : Vitres cassées, carreaux du plancher brisés, marbres des cheminées fendus.

Incendie (art. 1733, 1734). — Le locataire, débiteur d'un corps certain, ne peut être libéré de la perte de la chose qu'autant que cette perte résulte d'un cas fortuit. Or, l'incendie n'est pas par lui-même un événement purement fortuit, il résulte très-souvent d'une faute des habitants; le locataire doit donc, pour échapper à la responsabilité, démontrer que l'incendie provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.

Quand la maison est louée à plusieurs locataires, chacun d'eux est responsable, en vertu du même principe; mais le Code civil exagérant la rigueur de l'obligation, les déclarait tous *solidaires* envers le bailleur (art. 1734 ancien). Cette disposition est abrogée par une loi du 5 janvier 1883, modifiant le texte de l'article 1734. De cette loi il résulte que chaque locataire est tenu de l'incendie proportion-

nellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'il occupe.

Chacun des locataires peut même être déchargé de cette responsabilité, s'il prouve que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un des autres ou qu'il n'a pas commencé chez lui.

Perte des récoltes (art. 1769, 1770). — Dans les *baux à ferme*, l'obligation de faire jouir le preneur a pour conséquence que le bailleur garantira le preneur contre la perte des récoltes.

Le fermier a droit à une remise sur son fermage si la terre ne donne pas de fruits.

Seulement il faut qu'il éprouve une perte importante, au moins la moitié d'une récolte.

Quand le bail est fait pour plusieurs années, il se fait une compensation entre les bonnes récoltes et les mauvaises, et c'est seulement à la fin du bail qu'on peut voir si le fermier a perdu sur l'ensemble au moins une demi-année.

Appendice sur le bail à colonat partiaire.

C'est le bail d'un bien rural dans lequel les fruits se partagent dans une certaine proportion entre le bailleur et le preneur, l'un ne touchant pas et l'autre ne payant pas de fermage.

Le Code civil, très bref sur cette matière (art. 1763 et 1764), a été complété par une loi du 18 juillet 1889, dont les décisions principales sont les suivantes :

1° Le partage des fruits a lieu par moitié sauf convention ou usage contraire.

2° Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction de l'exploitation.

Il a seul les droits de chasse et de pêche.

3° Le bail est résolu par la mort du preneur.

4° Le preneur n'a pas droit à une indemnité au cas de perte par cas fortuit de la totalité ou de la moitié d'une récolte.

5° Le bailleur a le privilège résultant de l'article 2102-1°.

Nature du droit du preneur à loyer ou à ferme (art. 1743). — Les Romains et les anciens jurisconsultes français n'ont jamais considéré le droit du preneur que comme un droit personnel, c'est-à-dire une créance contre le bailleur.

Mais une difficulté s'élève sur ce point, dans notre droit moderne, à cause de l'article 1743.

Cet article suppose que le bailleur vend l'immeuble loué, et il décide que l'acheteur, nouveau propriétaire, sera obligé de respecter le bail, pourvu que ce bail ait date certaine antérieure à la vente.

Le Droit romain conséquent avec son principe, disait que le nouveau propriétaire n'était pas tenu de respecter les droits du preneur : *Emptorem non necesse est stare colono*; c'est la formule d'une loi du Code de Justinien, connue sous le nom de loi *Emptorem*.

Le Code, en décidant que le preneur conserve son droit, semble l'assimiler à un usufruitier ou à l'acquéreur d'une servitude, donc à l'acquéreur d'un *droit réel*.

C'est le propre des droits réels d'être opposés aux tiers, et l'acheteur est un tiers, puisque le contrat du bail n'a pas été fait avec lui.

Néanmoins, il faut dire que le Code n'a pas changé le caractère du droit du preneur, qui est resté *personnel*.

Cela résulte de la définition du contrat : le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur, c'est la définition ancienne, qui montre bien le caractère personnel du droit; car le droit réel, en principe, contraint celui qui y est soumis, *non ad faciendum sed ad patiendum*.

Quant à l'article 1743, il s'explique par une convention entre les parties, qui était très-usitée autrefois, et que le Code a sous-entendue.

C'est une convention entre le bailleur qui vend son immeuble et l'acheteur, par laquelle celui-ci

s'oblige à ne pas expulser le locataire ou fermier

Le bailleur qui vend a le plus grand intérêt à faire cette convention, sans laquelle il serait exposé à des dommages et intérêts envers le preneur évincé.

La loi *Emptorem* réservait l'effet de cette convention en ajoutant à la formule : *Emptorem non necesse est stare colono*, les mots *nisi ea lege emerit* (à moins qu'il n'ait acheté sous cette condition). Le Code sous-entend cette clause. Voilà toute l'innovation.

Intérêt de la question sur le caractère réel ou personnel du droit du preneur. — 1° S'il est réel, il implique que le preneur peut agir *proprio nomine* contre ceux qui le troublent dans sa jouissance en invoquant de prétendus droits sur la chose.

Si le droit du preneur est personnel, celui-ci ne peut agir que contre le bailleur, pour qu'il le protège dans sa jouissance.

Remarque. — L'article 1727 décide que le preneur troublé doit agir contre le bailleur, ce qui est un argument en faveur de la personnalité du droit.

2° Si le droit est réel, les ayant-cause à titre particulier du bailleur ne doivent pas être astreints à *faire jouir* le preneur, mais seulement à le laisser jouir.

S'il est personnel, il permet d'agir contre l'acquiescent du bien, pour qu'il fasse jouir le preneur.

3° Quand le bailleur a loué le même immeuble à deux personnes différentes, le plus ancien preneur sera préféré, si le droit est réel; tandis que la préférence ne sera pas une affaire de date si le droit est personnel.

Observations. — Nous ne disons pas que le droit du preneur est immobilier s'il est réel, et mobilier s'il est personnel; car il y a des créances immobilières, et le bailleur, en promettant de livrer un immeuble au preneur et de lui en faire avoir la jouissance, nous paraît avoir promis un immeuble; ce qui implique que le droit du preneur d'immeuble est personnel et immobilier.

LOUAGE D'OUVRAGE

Louage des domestiques et ouvriers.

Art. 1780 - 1781.

Règle sur la durée de l'engagement. — La loi défend l'engagement du serviteur ou de l'ouvrier pour toute sa vie, elle considère cet engagement comme une aliénation de la liberté.

La loi du 9 juillet 1889 décide qu'en matière rurale, la durée du louage des domestiques ou

ouvriers sera réglée par l'usage des lieux, à moins de convention contraire.

Preuve du contrat. — L'article 1781 s'en rapportait au serment du maître soit quant à la quotité gages, soit quant au paiement de l'année échue et des acomptes donnés sur l'année courante.

Le but de cette dérogation aux règles générales sur les preuves était non seulement d'éviter les procès et les enquêtes, mais de faciliter l'engagement des serviteurs et ouvriers illettrés, que les maîtres pourraient refuser d'employer, à cause de la difficulté où ils se trouveraient d'avoir pour leur sécurité une preuve écrite de l'engagement et des paiements.

Cette pensée du Code a été méconnue, et l'article 1781, considéré comme consacrant une inégalité non justifiée entre différentes classes de personnes, a été abrogé par la loi du 2 août 1868. D'où il résulte que les rapports entre les maîtres et les ouvriers et serviteurs sont soumis aux règles du droit commun sur les preuves.

Devis et marchés.

Art. 1787-1799.

Marché. — Convention qui règle les conditions d'un louage d'ouvrage.

Devis. — État des travaux qu'il faut faire pour

exécuter un certain ouvrage et des dépenses qu'il nécessitera.

Par extension, le mot devis désigne le contrat ou marché fait sur le devis, c'est-à-dire d'après un état des travaux et des dépenses.

Forfait. — Marché déterminant d'une manière invariable le total du prix de l'ouvrage.

Responsabilité des architectes et des entrepreneurs de construction. (Articles 1792, 2270.) — Ils sont responsables de la perte du bâtiment survenue par suite d'un vice de construction.

La loi ajoute et *même par le vice du sol*, car c'est commettre une faute contre les règles de l'art de bâtir que d'édifier sur un mauvais sol.

Cette responsabilité est limitée à dix ans. Ce qui signifie : 1° que le constructeur répond seulement des accidents survenus dans les dix ans qui suivent la vérification des travaux.

2° Que l'action en garantie du propriétaire est prescrite par le même délai de dix ans depuis la vérification des travaux.

En sorte que si l'accident se produit après huit ans, le propriétaire n'a que deux ans pour agir en garantie.

On a soutenu, au contraire, que, l'accident sur-

venant dans les dix ans, le propriétaire aurait trente ans à partir de l'accident pour agir.

Mais la jurisprudence repousse cette solution.

BAIL A CHEPTTEL

Cheptel. — Contrat par lequel une partie confie à l'autre un *fonds de bétail*, c'est-à-dire une collection d'animaux considérée comme une universalité, pour qu'il soit gardé, nourri et soigné sous certaines conditions convenues.

Ce contrat tient à la fois du louage et de la société.

Cheptel simple.

Art. 1804-1817.

Cheptel simple. — Cheptel soumis à la condition que le preneur partagera avec le bailleur le *croît*, c'est-à-dire les petits, et la laine, et de plus, qu'il bénéficiera exclusivement des laitages, du fumier et du travail.

Le preneur ne supporte pas la perte totale survenue par cas fortuit.

Mais il supporte sa part de la perte partielle.

Cheptel à moitié.

Art. 1818-1820.

C'est une société dans laquelle le fonds de bétail est formé par les deux parties, qui partagent toutes deux les profits et les pertes.

Sauf que le preneur a seul droit aux laitages, au fumier et au travail des bêtes; c'est la compensation des soins qu'il donne aux choses communes.

Cheptel donné au fermier ou cheptel de fer.

Art. 1821-1826.

Convention accessoire d'un contrat de bail par laquelle le bailleur de l'immeuble donne aussi à bail un fonds de bétail que le preneur restituera à la fin du bail.

Tous les profits sont pour le preneur, le bailleur est indemnisé par les fermages et par l'amélioration probable de sa terre qui se trouvera cultivée dans de bonnes conditions.

Le risque du fonds de bétail est à la charge du preneur, qui doit toujours rendre à la fin du bail des bestiaux d'une valeur égale à l'estimation de ceux qu'il a reçus.

C'est pour cela que ce cheptel s'appelle *cheptel de fer* ; un ancien auteur disait : *Bestes de fer parce qu'elles ne peuvent mourir à leur seigneur.*

TITRE NEUVIÈME

SOCIÉTÉ

Société. — Contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun en vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

Conditions du contrat de société.
(Art. 1832, 1833.) — 1° Le consentement des parties.

2° L'apport de chaque contractant.

3° Un objet licite.

4° Une utilité commune.

Apport. — Ce que chacun met dans la société.

Exemple : de l'argent, des marchandises, un fonds de commerce, l'industrie, c'est-à-dire, le travail personnel de l'associé.

Si chaque associé ne faisait pas un apport, le contrat deviendrait une donation en faveur de l'associé qui n'apporterait rien.

Objet. — Opérations que les associés doivent faire pour réaliser des bénéfices.

Preuve du contrat. (Art. 1834.) — Elle est soumise aux règles générales établies par le Code sur la preuve des conventions, et notamment aux articles 1341 et suivants.

Diverses espèces de société. — Les sociétés sont *universelles* ou *particulières*.

Sociétés universelles.

Art. 1836-1840.

Trois espèces de sociétés universelles :

- 1° Société de tous les biens présents.
- 2° Société de gains.
- 3° Société des biens présents et des gains.

Société des biens présents. — Elle comprend : Tous les biens qui appartiennent aux associés lors du contrat, et par conséquent les profits à retirer de ces biens.

Société universelle de gains. — Elle comprend : 1° Les meubles qui appartiennent aux associés lors du contrat, qui sont par conséquent des biens présents.

- 2° Les revenus des immeubles des associés.

3° Les biens que les associés acquièrent par leur industrie pendant la société.

Tous les biens meubles et immeubles que les associés acquièrent pendant la société à titre de donation ou succession n'entrent pas dans la société, et il est interdit de les y faire entrer même par une convention spéciale.

La **société des biens présents et des gains** est la réunion des deux autres.

Passif des sociétés universelles. —

Au moment où la société est formée, les dettes présentes des associés tombent tout entières à la charge de la société de tous biens présents en vertu de l'adage *bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno*. Et s'il s'agit d'une société de gains, elle est grevée seulement d'une part des dettes présentes proportionnelle à l'importance des meubles de chaque associé, puisque les meubles entrent dans l'actif social.

Pour les *dettes futures*, elles grèveront ou non la société selon qu'elles seront ou non relatives aux biens qui appartiennent à l'actif social.

Observation. — Les sociétés universelles peuvent déguiser des libéralités, provenant, par exemple, de l'inégalité des apports, d'où il résulte que la loi ne les autorise pas entre toutes personnes.

Elle les interdit entre personnes frappées des incapacités relatives de donner et de recevoir.

Exemple : Le tuteur et son pupille devenu majeur qui n'a pas reçu le compte de tutelle,

Le malade et le médecin qui le soigne pendant la maladie dont il meurt.

Voyez art. 907-909.

Sociétés particulières.

Art. 1841-1842.

Société particulière. — Celle qui a pour objet des biens déterminés, ou une entreprise à exécuter en commun, ou l'exercice en commun d'une profession.

Cette définition comprend les *sociétés civiles* et les *sociétés commerciales*.

La société est commerciale quand elle est formée pour exercer un commerce ou faire des actes de commerce.

Toute autre société est civile.

Exemples de sociétés civiles : Société de cultivateurs prenant à ferme un bien pour l'exploiter. Société formée entre des auteurs qui publient à frais communs un ouvrage. Société pour l'exploitation d'une mine (l. du 21 avril 1816, art. 32).

Obligations des associés envers la société.

Art. 1849-1850.

1° L'associé est débiteur de l'*apport* qu'il a promis, et par conséquent il doit la *garantie* au cas d'éviction si son apport consiste en un corps certain.

Il est de plein droit débiteur des intérêts des sommes qu'il a promises.

2° L'associé est tenu de dommages et intérêts pour le tort qu'il a causé par sa faute à la société.

Obligations de la société envers les associés.

Art. 1851-1852.

1° La société doit indemniser chaque associé des avances qu'il lui a faites, des obligations qu'il a contractées pour elle et des dommages qu'il a éprouvés pour la société.

2° Elle doit restituer à l'associé les biens dont la jouissance seulement a été mise par lui dans la société.

**Parts des associés dans le gain
et dans la perte.**

Art. 1853-1855.

Chaque associé a droit à une part des bénéfices et doit supporter une part des pertes, à déterminer par la convention.

A défaut de convention expresse sur les pertes, la loi présume que la part dans les pertes a été tacitement fixée comme la part de gain.

S'il n'existe de convention expresse ni sur le gain ni sur la perte, les parts sont proportionnelles aux mises, en comptant la mise en industrie comme équivalente à la plus faible des mises faites en argent ou autres biens.

Restrictions à la liberté des conventions. —

1^o Il faut que tous les associés aient un droit sur les bénéfices, sinon la société serait nulle. (*Société léonine.*)

2^o Il faut que les sommes ou effets mis dans la société par l'un des associés ne soient pas affranchis des pertes; cet associé serait alors plutôt un prêteur qu'un associé, puisqu'il aurait toujours droit à reprendre sa mise, et la convention qui lui attribuerait une part des bénéfices pourrait cacher une convention usuraire.

Administration de la société.

Art. 1856-1860.

L'administration peut avoir été confiée par l'acte de société à l'un des associés.

Cet associé a reçu alors un mandat irrévocable, puisque c'est une des conditions du contrat de société.

Les pouvoirs de ce mandataire sont déterminés soit par l'acte de société, soit par les dispositions du Code civil au titre du mandat.

(Voyez notamment art. 1988.)

L'acte de société peut être muet sur l'administration. Elle appartient alors à tous les associés. Chacun d'eux a tacitement reçu mandat d'administrer, et les actes qu'il fait dans les limites de l'administration ont effet par rapport aux autres.

Ceux-ci peuvent seulement s'opposer aux actes qui ne sont pas encore accomplis.

**Engagement des associés envers
les tiers.**

Art. 1862-1864.

Cas où il existe un administrateur. — Les engagements contractés par cet administrateur dans

les limites de ses pouvoirs obligent tous les associés, mais seulement pour la part de chacun.

Cas où il n'y a pas d'administrateur. — Chaque associé ayant reçu tacitement le pouvoir d'administrer, peut engager les autres dans les limites de ses pouvoirs, et chacun des autres sera tenu pour sa part.

Agissant en dehors de ses pouvoirs, l'associé ne peut obliger les autres qu'autant qu'il aurait agi comme gérant d'affaires.

Si les associés ont tous contracté, ils sont tous obligés, mais seulement pour leurs parts, car la solidarité ne se présume pas.

Appendice sur la personnalité des sociétés.

Les sociétés civiles n'ont pas reçu formellement de la législation le caractère de *personnes civiles*, c'est-à-dire d'êtres juridiques capables d'avoir des droits et d'être soumis à des obligations. L'ancien droit leur refusait ce caractère, et il y a lieu de croire que le Code civil n'a pas voulu le leur attribuer; car l'article 529 qui traite les biens mis en commun comme appartenant à la *société* ne parle que des sociétés commerciales.

Le Code, il est vrai, dans le titre de la société,

parle des créances et des dettes de la société, mais c'est en imitant Pothier qui employait ces expressions *brevitatis causa*, bien qu'il n'admit pas la personnalité des sociétés.

Intérêt de la question. — Si la société est une personne, elle a un patrimoine propre, un actif et un passif distincts de l'actif et du passif de chaque associé; d'où cette conséquence principale que l'actif social serait affecté exclusivement à l'acquittement du passif social, c'est-à-dire que les créanciers sociaux primeraient sur l'actif social les créanciers personnels des associés.

Observation. — Les sociétés commerciales étant reconnues par tous comme des personnes civiles, il faut attribuer le même caractère aux sociétés civiles qui se seraient constituées sous une des formes établies par le Code de commerce.

Fin de la société.

Art. 1855-1872.

La société finit : 1° par le terme fixé dans la convention.

2° Par la terminaison de l'affaire pour laquelle elle a été formée.

3° Par la perte du fonds social.

4° Par la mort, l'interdiction ou la déconfiture d'un des associés, sauf convention contraire.

5° Par la volonté de l'un des associés, quand il s'agit d'une société formée pour un temps illimité.

6° Par un jugement rendu sur la demande de l'un des associés, quand la société a été contractée pour un temps déterminé, et qu'il est survenu quelque cause grave et légitime. *Exemples* : Inexécution des engagements d'un associé, infirmité qui rend un associé impropre à s'occuper des affaires sociales.

TITRE DIXIÈME

PRÊT

Deux espèces de prêt :

1° Le **prêt à usage** ou **commodat**, par lequel l'une des parties livre à l'autre une chose pour que celle-ci s'en serve et la restitue en nature (*in specie*, identiquement la même chose) ;

2° Le **prêt de consommation** ou **mutuum**. Contrat par lequel une personne transfère la propriété d'une certaine quantité d'une chose à une autre personne, qui s'oblige à rendre une certaine quantité d'une chose pareille.

PRÊT A INTÉRÊT

Art. 1905-1908.

Le prêt de consommation peut n'être pas gratuit ; il est alors accompagné d'une convention d'intérêts.

L'**intérêt** est une somme que l'emprunteur doit payer périodiquement, et qui représente pour le prêteur : 1° une indemnité pour la privation de

jouissance du capital pendant la durée du prêt; 2° une prime d'assurance pour le risque qu'il court de perdre son capital en cas d'insolvabilité de l'emprunteur.

D'après le Code civil, la convention d'intérêts était libre; on pouvait les fixer à un taux quelconque.

Il fallait seulement que le taux fût constaté par écrit.

Une loi du 3 septembre 1807 a fixé un *taux maximum* de l'intérêt conventionnel :

5 pour 100 en matière civile;

6 pour 100 en matière commerciale.

La loi de 1807 a été abrogée, en tant qu'elle limite le taux de l'intérêt conventionnel en *matière commerciale*, par une loi du 12 janvier 1886. Aujourd'hui les conventions sont libres en matière d'intérêt commercial.

La matière est commerciale quand l'emprunt est fait pour faire des actes de commerce, ce qui est supposé lorsque l'emprunteur est commerçant.

On peut ajouter que la matière est encore commerciale quand le prêt est fait par une personne qui fait le commerce d'argent, un banquier, même à un non commerçant qui n'emprunte pas pour faire des actes de commerce.

Le *taux* est fixé par la loi de 1807 *sans retenue*,

ce qui veut dire que le créancier devra toucher la totalité de l'intérêt stipulé, sans que le débiteur puisse en retenir une part.

Dans l'ancien droit, le débiteur d'une rente *retenait* une fraction des arrérages annuels pour l'indemniser de l'impôt qui frappait les revenus de ses biens en général, et par conséquent de la portion de ses biens correspondant à la rente dont il était débiteur.

Lorsqu'il a été stipulé des intérêts excédant le taux légal, ils ne sont pas dus pour ce qui dépasse ce taux et peuvent être répétés s'ils ont été payés.

En outre, *l'habitude d'usure est un délit* puni de peines correctionnelles.

Constitution de rente.

Art. 1904-1914.

La constitution de rente est, d'après le Code civil, une variété du prêt à intérêt.

La somme prêtée sous forme de constitution de rente ne peut jamais être demandée par le prêteur; l'emprunteur ne doit que les *arrérages*, c'est-à-dire une prestation périodique analogue aux *intérêts* d'une somme prêtée.

Le débiteur peut seulement, à sa volonté, rem-

bourser le capital pour se libérer; cette opération s'appelle le *rachat de la rente*.

On voit dans ce remboursement un rachat parce qu'on considérait autrefois le contrat de constitution de rente comme *une vente*. Le futur débiteur de la rente vendait à l'autre partie le droit de lui demander des arrérages. En attribuant au contrat cette physionomie, on échappait à la règle qui prohibait le prêt à intérêt.

Le *rachat* est toujours possible. La rente perpétuelle est *essentiellement rachetable*. La convention contraire serait nulle.

On peut cependant restreindre le droit de rachat en l'interdisant pendant un certain temps, qui ne peut excéder dix ans.

Observation. — Ce délai est de trente ans pour les rentes constituées à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble, c'est-à-dire, quand le capital fourni par le créancier est un immeuble au lieu d'être une somme d'argent.

Cas où le créancier peut exiger le remboursement du capital. — Il s'agit d'hypothèses où le débiteur ne remplit pas ses engagements :

1° Quand il n'a pas payé les arrérages pendant deux ans.

2° Quand il n'a pas fourni les sûretés qu'il a promises (hypothèque, gage, caution).

Il faut ajouter :

3° Le cas de faillite ou de déconfiture du débiteur¹.

¹ Voir les idées générales sur les rentes, tome 1^{er}, art. 530.