

lement le droit d'agir et de le demander y seront-ils néanmoins reçus sous le seul prétexte qu'en supposant le retranchement demandé et opéré ils auraient le droit d'en profiter en prenant leur part des objets retranchés? Rien moins; une pareille prétention ne me paraît, dis-je, rien moins que fondée; elle me semble invinciblement repoussée par les art. 921, 1098, 1496 et 1527.

De dire ensuite, comme fait M. Troplong, que par l'acceptation des enfants du premier lit leur droit au retranchement s'est ouvert, et qu'il a par conséquent rejailli forcément sur les enfants du second lit, c'est tout bonnement supposer ce qui est en question, c'est trancher la question par la question. Car enfin, où est le texte, la disposition de loi, qui motive ou autorise cette espèce de passage ou transmission de droits des uns aux autres, des enfants du premier lit à ceux du second? tandis qu'il y a des textes évidemment opposés, ceux que je viens de citer.

Les enfants du premier lit ne peuvent, dit M. Troplong, par leur silence, par leur connivence, faire tort à leurs frères et sœurs du second lit.

Les enfants du premier lit peuvent très licitement renoncer à un droit introduit uniquement en leur faveur, *unicuique licet juri in favorem sui introducto renunciare*; ils n'ont pas à s'occuper des éventualités, des suites quelconques, pour ou contre qui que ce soit, qui pourront résulter de l'usage ainsi fait par eux de leur droit. Leurs frères et sœurs du second lit ne seraient autorisés à tenir ce langage, qu'ils ne peuvent leur faire tort par leur silence ou renonciation, qu'autant qu'ils seraient leurs créanciers personnels ou ayant-cause, et en invoquant les art. 1166 et 1167; autrement, se présente pour leur fermer la bouche, le principe de droit: *Injuriam non facit qui jure suo utitur; icelui n'attente (ne fait tort) qui use de son droit.*

AVEU. Indivisibilité. Exceptions? *Dialogue* 16, t. 1, p. 220.

AYANT-CAUSE. Tiers. Date. *Dialogue* 86, t. 2, p. 456.

BAIL. — Améliorations. Constructions. Impenses. Remboursement. n° 10. — Communauté. Veuve tenue de continuer bail? n° 12. — Droit réel ou personnel? Mobilier ou immobilier? n° 11. — Privilège. V. — Revendication. V. Privilège. — Saisie-gagerie. V.

10. BAIL. CONSTRUCTION. AMÉLIORATIONS. REMBOURSEMENT. Art. 555 et 599.

Un locataire ou fermier a fait sur le terrain loué des constructions ou des plantations, ou d'autres ouvrages et améliorations. Peut-il exiger du propriétaire le remboursement du prix des matériaux et de la main-d'œuvre?

Il y semble fondé, d'après la disposition générale et absolue de l'art. 555. Cet article, en effet, donne ce droit à tout tiers, indistinctement, qui a planté ou construit sur le fonds d'autrui, alors du moins que le propriétaire du sol n'use pas du droit qu'il a, de son côté, delui faire enlever ses constructions et ouvrages.

Voyons pourtant si cette disposition est bien faite vraiment pour un locataire ou fermier.

Ne l'est-elle pas uniquement pour un tiers *possesseur* proprement dit, c'est-à-dire un tiers qui possédait le fonds pour lui et comme à lui, s'en croyant ou s'en disant propriétaire? « Il a fallu, disait l'orateur du Tribunat, M. Grenier, distinguer le cas où les ouvrages avaient été faits par le propriétaire avec des matériaux appartenant à d'autres, du cas où les ouvrages avaient été faits par des tiers avec leurs propres matériaux; et à l'égard de ceux-ci il a fallu encore distinguer le *possesseur* de bonne foi de celui qui ne l'était pas. »

Or, appelle-t-on, a-t-on jamais appelé *possesseur* le simple locataire ou fermier? Non, pas plus que l'usufruitier; et la loi elle-même dit positivement que ni l'un ni l'autre n'est *possesseur*, que, s'ils détiennent la chose, c'est pour autrui, c'est au nom du locateur ou propriétaire, seul et vrai *possesseur* à ses yeux (art. 2228, 2236). Et l'art. 599 vient hautement confirmer cette interprétation de l'art. 555, en refusant toute espèce d'indemnité,

de remboursement, à l'usufruitier, pour les améliorations qu'il aurait faites à la chose dont il a joui à ce titre.

Or, le locataire ou fermier se trouve dans une position absolument identique : il détient la chose comme l'usufruitier ; il a le droit d'en jouir comme l'usufruitier ; il est obligé de la rendre dans l'état où il l'a reçue, comme l'usufruitier ; il ne peut, plus que l'usufruitier, s'en croire, ni s'en dire propriétaire, ni même possesseur. Il y a donc toutes les mêmes raisons de lui appliquer la disposition de l'art. 599 que de l'appliquer à l'usufruitier lui-même.

Objection. Cette disposition de l'art. 599 se justifie par la possession et la jouissance plus étendues de l'usufruitier. Elle n'est point applicable au locataire, dont la jouissance est limitée et précaire, et qui, en opérant des améliorations sur l'immeuble loué, n'a pour but que de pourvoir à son agrément et à son utilité personnelle.

Réponse. Il en est tout de même de l'usufruitier. S'il bâtit, s'il plante, s'il améliore, c'est pour lui assurément qu'il le fait, pour son utilité ou pour son agrément personnel. Et c'est pour cela même précisément, et parce qu'il a ensuite et en conséquence personnellement joui et profité de ce qu'il a ainsi ajouté au fonds soumis à son usufruit, qu'il a de cette manière recueilli le fruit de ses dépenses, qu'il a trouvé dans ce surcroît de jouissance et d'avantages la compensation de ce qu'il a déboursé pour se procurer, c'est pour cela, dis-je, précisément, que la loi lui refuse tout recours en indemnité ou remboursement contre le propriétaire. A-t-il, dans le fait, raisonnablement pu compter sur un tel recours ? A-t-il cru, a-t-il pu croire qu'il lui était permis d'imposer à son gré, à sa fantaisie, et dans son intérêt personnel d'ailleurs, d'imposer au propriétaire des obligations plus ou moins onéreuses ? Non, sans doute ; et ce qu'il a fait dès lors et dépensé, il l'a donc volontairement fait et dépensé, avec l'idée et l'espoir d'en trouver la compensation uniquement dans le surcroît de jouissance, d'agrément, d'utilité personnelle, qu'il se proposait d'obtenir par ce moyen. Que tels soient les motifs qu'il

ont dicté la disposition de l'art. 599, en voici la preuve, dans les rapport et discours du Tribunal : « L'équité, disait M. Gary, semble d'abord s'opposer à ce que le propriétaire profite, aux dépens de l'usufruitier, de l'amélioration évidente de la chose. Mais quand on considère que l'usufruitier en a lui-même recueilli le fruit, que cette amélioration n'est d'ailleurs aux yeux de la loi que le résultat naturel d'une jouissance éclairée et d'une administration sage et vigilante, quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grever d'avance le propriétaire de répétitions qui pourraient souvent lui être onéreuses, quand on songe enfin aux contestations infinies qu'étouffe dans leur naissance la disposition qui vous est soumise, on ne peut lui refuser son assentiment. » — « S'il a, disait M. Perreau, le droit de faire sur le fonds, en travaux et en dépenses, tout ce qu'il veut, sans le délériorer, pour étendre ses moyens de jouir, peut-il à cette occasion réclamer des indemnités ? Non ; pas même dans le cas où, par ces travaux et ces dépenses, il aurait réellement ajouté plus de valeur au fonds ; car les avantages qu'il a retirés de ces améliorations compensent ce qu'elles lui ont coûté. »

Est-il, je le demande, un seul de ces motifs, une seule de ces considérations, qui ne s'applique parfaitement, absolument, littéralement, au locataire ou fermier ?

Oh ! mais, dit-on, sa jouissance est limitée et précaire. En quoi donc, plus que celle de l'usufruitier ? Elle l'est même beaucoup moins, précaire. L'usufruitier peut mourir peu de temps, peu de jours, après ses constructions et améliorations, et, l'usufruit alors prenant fin, toutes ses dépenses auront été faites en pure perte, sans compensation pour lui ni les siens. Le fermier au contraire a devant lui, pour lui et pour les siens, un temps de jouissance plus ou moins long, fixé et assuré, tout le temps assigné à la durée de son bail (art. 1742). Il sait donc ce qu'il fait, il agit donc à coup sûr, lorsqu'il se décide à faire des dépenses pour améliorer le fonds et accroître sa jouissance personnelle. C'est à lui de considérer, et il n'y manquera certainement pas, s'il lui reste ou non encore assez de temps à jouir pour espérer

d'être suffisamment indemnisé de ses dépenses par les avantages d'agrément ou d'utilité qu'elles lui procureront. S'il n'a plus que peu de temps à jouir, il se gardera bien de planter ou de bâtir, etc. Mais s'il lui reste encore des années de jouissance, en plus ou moins grand nombre, il fera volontiers l'un ou l'autre; pourquoi? si ce n'est, encore une fois, dans la vue et avec l'espoir d'accroître d'autant sa jouissance personnelle, et nullement avec l'idée et dans l'intention de se faire rembourser par le propriétaire.

Est-ce qu'un fermier, par hasard, aurait, plus qu'un usufruitier, le droit de forcer le propriétaire à lui faire des plantations, des constructions ou d'autres ouvrages, non existants et non convenus lors de son entrée en jouissance? Non certes, et il ne peut exiger que les réparations d'entretien et nécessaires au bon état des lieux tels que les désigne le bail. Ce qu'il ne peut donc faire et demander directement, conçoit-on qu'il puisse le faire ou l'obtenir indirectement, en faisant lui-même, arbitrairement, suivant son caprice, les mêmes ouvrages, constructions ou autres améliorations, et s'en faisant ensuite rembourser par le propriétaire? Non, encore une fois; et s'il les fait réellement, qu'il en soit payé et récompensé par le surcroît d'avantages et de jouissance qu'il y peut trouver, mais qu'il ne vienne rien demander ni prétendre de plus.

Bien différente est la position d'un tiers possesseur proprement dit, qui possède se croyant ou se disant propriétaire, croyant l'être, dis-je, ou voulant et espérant l'être ou le devenir, pouvant le devenir en effet, ne fût-ce que par prescription. Tout ce qu'il fait, celui-ci, dans l'héritage qu'il possède, c'est pour lui-même qu'il le fait, sans idée ni intention d'en faire ou d'en voir profiter tôt ou tard, d'une manière ou d'une autre, un tiers dont il ignore le droit de propriété, ou, s'il le connaît, qu'il espère plus ou moins ne pas le voir en user contre lui; et à ce point de vue, on comprend parfaitement la disposition de l'art. 555, et le rejet de l'ancienne maxime, *donasse videtur*. Mais à l'égard d'un usufruitier, mais à l'égard d'un locataire, qui ne possède

point véritablement, qui sait que la chose appartient et doit retourner plus ou moins prochainement au véritable possesseur et propriétaire, il n'en est plus de même, évidemment. Celui-ci, en faisant des améliorations dont il savait bien ne pouvoir jouir que pendant un temps limité, la durée de son usufruit ou de son bail, a donc su et voulu que le propriétaire en profitât et en jouît après lui: *qui vult antecedens, vult et consequens*; et en cela même nécessairement *donasse videtur*, et l'on ne conçoit pas, d'un autre côté, que le législateur eût entendu, en le faisant jouir du bénéfice de l'art. 555, autoriser lui-même indirectement ce détenteur précaire, personnellement obligé envers le vrai maître et possesseur, à grever arbitrairement celui-ci d'obligations plus ou moins onéreuses qu'il n'a jamais entendu contracter; car ce serait bien l'y autoriser que de lui promettre et lui assurer d'avance à lui-même une indemnité, le remboursement de ses dépenses. Et aussi, l'art. 599 écarte-t-il en pareil cas l'application de l'art. 555. Il ne parle à la vérité que de l'usufruitier. Soit; mais son esprit, mais ses motifs ou raisons de décider s'appliquent tellement et si manifestement au locataire, qu'il me paraît impossible de ne pas lui appliquer aussi sa disposition elle-même: *ubi est eadem ratio decidendi, ibi idem jus esse debet*.

Objection. L'équité ne permet pas qu'un homme s'enrichisse aux dépens d'un autre.

Réponse. L'art. 599 et le passage que j'ai cité du rapport de M. Gary prouvent suffisamment que le législateur n'a pas trouvé cette maxime applicable à notre hypothèse, à celle du moins de l'usufruitier qui a fait des améliorations. Or, encore une fois, et toujours, la position du locataire qui en a fait dans l'héritage loué est tout à fait et absolument la même que celle de l'usufruitier; l'équité ne sera donc pas plus blessée dans un cas que dans l'autre, en décidant de la même manière.

S'il plaît à un locataire d'orner et d'embellir à grands frais la maison louée, en y faisant poser, par exemple, de riches papiers de tenture, en y faisant faire des sculptures, des peintures, des dorures, etc., il n'aura sans doute rien à réclamer du proprié-

taire pour toutes ces dépenses, la valeur de la maison (valeur vénale ou locative) s'en trouvât-elle même réellement augmentée. Le propriétaire alors, en effet, se retrancherait dans la disposition de l'art. 1730, et du reste l'art. 555 n'aurait plus d'application possible, rien ne pouvant s'enlever de tout ce que le locataire aurait ajouté à la maison. Voilà bien pourtant qui est ou qui semble contraire à la maxime d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. Mais c'est qu'il reste toujours à répondre que le locataire n'a fait des dépenses que parce qu'il l'a bien voulu, qu'il en a été indemnisé par les avantages ou agréments personnels qu'il en a retirés, qu'il savait bien n'avoir ni mandat ni pouvoir d'obliger le propriétaire à ce sujet, qu'il n'a en tout cas point à se plaindre d'une perte, s'il en éprouve une, qui n'est que le résultat de son fait et de sa faute : *qui damnum culpâ suâ sentit, damnum sentire non intelligitur*. Or, encore une fois et toujours, mêmes choses à dire, absolument, en cas de construction, plantations et autres ouvrages semblables. Et de même, encore, qu'il est censé avoir voulu gratifier le propriétaire de tout ce qui resterait de ses réparations et embellissements après la fin de son bail, il doit de même et par les mêmes raisons être censé l'avoir également voulu gratifier et avantager des additions, constructions, et améliorations d'autre nature qu'il lui a plu faire sur le terrain loué.

Contrà : Cass. 1^{er} juill. 1851; Toullier, Proudhon, Marcadé, Troplong, Duvergier, Rolland de Villargues, Duranton.

11. BAIL. DROIT MOBILIER OU IMMOBILIER ? PERSONNEL OU RÉEL ?

Le droit qui résulte du bail pour le locataire ou fermier est-il mobilier ou immobilier ? personnel ou réel ?

A en croire M. Troplong, le bail, qui de tout temps, et notamment dans notre ancienne jurisprudence, était considéré comme purement mobilier, comme ne conférant qu'un simple droit mobilier, le bail, grâce à l'art. 1743, est devenu un droit immobilier ; c'est aujourd'hui un véritable immeuble. Partant, et comme tel, une fois qu'il est né, qu'il a été contracté avant le

mariage, c'est un propre, qui reste entièrement au profit et à la charge de l'époux qui l'avait déjà en se mariant (art. 1402, 1404), etc., etc. (*Contrat de mariage*, nos 402, 403.)

Je suis, je l'avoue, du nombre des esprits récalcitrants et routiniers dont parle M. Troplong (*Contrat de mariage*, n^o 402), qui ne se rendent pas à son opinion, à son invention. Je dis à son invention, car c'est lui, en effet, et lui seul, qui a imaginé et créé ce nouveau système. Ce n'est pas, quoi qu'il en dise, le Code Napoléon qui l'a fondé et voulu fonder.

Et quoi donc ! si telle eût été vraiment la pensée du législateur, s'il eût réellement voulu déroger sur ce point à l'ancienne législation, créer une aussi profonde et aussi grave innovation, est-ce qu'il ne l'aurait pas dit et fait remarquer, comme il l'a toujours fait lorsqu'il a véritablement innové et voulu innover ? Voyez l'art. 1138, l'art. 1583, etc., et les motifs. Est-ce qu'il ne l'aurait pas au moins indiqué, fait sentir d'une manière ou de l'autre, ne fût-ce que par l'emploi de quelques termes ou expressions conformes à son idée nouvelle ? Quand il a voulu, par exemple, mobiliser les rentes, qui autrefois étaient regardées comme immeubles, il s'en est expliqué positivement. « Nous avons, disait Treilhard (exposé des motifs, art. 529), nous avons placé les rentes dans la classe des meubles. La coutume de Paris les réputait immeubles. Au moment où nous créons une législation fondée sur la nature même des choses, nous n'avons pas dû ranger dans la classe des immeubles des objets purement personnels, qui n'ont en eux-même rien d'immobilier, etc. » S'il eût donc voulu faire, en sens inverse, une innovation aussi radicale, en rangeant dans la classe des immeubles les baux, qui autrefois et constamment étaient de simples meubles, il l'eût certainement dit aussi ; il l'eût dit en faisant l'art. 1743, ce fameux article qui, aux yeux de M. Troplong, a créé cette métamorphose ou innovation.

Eh bien ! qu'a-t-il dit en le faisant ? Comment l'a-t-il expliqué ? Le voici. Et d'abord il a bien pris soin, encore, d'annoncer que cet article contenait, en effet, une innovation, mais en

cela il ne parlait évidemment que de la disposition directe et expresse de l'article, défendant l'expulsion du preneur porteur d'un bail authentique ou ayant date certaine, et nullement de la question de savoir si les baux, précédemment meubles, changeraient de nature et seraient immeubles dorénavant. A-t-il au moins fait quelque allusion à ce prétendu changement, si grave, je le répète, et si important? Écoutons-le : « Mais, et c'est encore ici une innovation utile, le bail ne sera plus résolu par la seule volonté de l'acquéreur de la chose louée; ce ne sera plus, du moins, une faculté attribuée de droit au nouvel acquéreur; il faudra, pour qu'elle lui ait été transmise, qu'elle ait été expressément réservée par le bail. Cette faculté prenait sa source dans les lois romaines; mais elles ne l'attribuaient qu'à celui qui, par le titre de son acquisition, n'avait pas été chargé de l'entretien du bail. Chez nous, cette stipulation-là même ne le privait pas de la faculté; elle ne le soumettait à autre chose qu'à indemniser le locataire, en l'expulsant; elle n'avait pas plus d'effet que la stipulation directe qui l'aurait chargé de payer l'indemnité en l'acquit du vendeur. A l'appui de cette jurisprudence, on disait que le droit du locataire n'est qu'un droit de créance personnelle, que la tradition qu'il reçoit ne lui transfère aucun droit dans la chose, pas même celui de possession, puisque le bailleur reste propriétaire, et même possède par son locataire; que l'acquéreur, au contraire, reçoit une pleine transmission de propriété. Mais qu'importent ces considérations? N'est-il donc pas de principe qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'on n'en a soi-même? Le vendeur qui, par un bail constaté, s'est dessaisi pour un temps convenu de la jouissance de sa chose, qui a promis de garantir cette jouissance au preneur, et dont l'obligation principale, en effet, est de faire jouir le preneur, peut-il donc vendre ou léguer à un tiers sa propriété dégagée de cette obligation? On croyait, en attribuant au nouvel acquéreur le droit d'expulsion, favoriser les ventes, et l'on découragerait les établissements d'agriculture, d'usines et de manufactures, en violant les principes. Il vaut mieux y

revenir, et conserver à chacun ce qui lui appartient, ce que la convention lui promet et doit lui assurer. Il fallait seulement mettre les acquéreurs à l'abri des baux supposés, et c'est ce que fait le projet en statuant que le locataire ne pourra se maintenir qu'en produisant un bail authentique, ou dont la date soit certaine, et que tout autre bail ne pourra ni le garantir, ni l'autoriser à exiger aucune indemnité. (Monricault, *Rapport au Tribunal.*)

Mêmes choses, à peu près, mêmes explications dans l'exposé des motifs du conseiller d'état Galli, et dans le discours au Corps législatif du tribun Jaubert. Mais nulle part il n'est dit mot du caractère immobilier qu'on entendait attacher au bail ou au droit qui en résulte; aucune allusion n'y est faite; et c'est même l'idée toute contraire que j'aperçois dans le passage du rapport que je viens de citer.

Le rapporteur, en effet, ne motive pas la disposition toute nouvelle de l'art. 1743 sur le nouveau caractère imprimé au bail, transformé de meuble en immeuble. Il ne dit point, en réponse aux objections par lui rappelées, et puisées précisément dans la nature mobilière du bail, opposée au droit réel immobilier transmis à l'acquéreur, il ne dit point que cela est changé, que le droit du preneur est lui-même aussi, et par innovation, érigé en droit réel immobilier; non; il dit tout simplement : « Mais qu'importent ces considérations? N'est-il donc pas de principe qu'on ne peut transmettre plus de droit qu'on n'en a soi-même, une jouissance qu'on n'a plus? » N'est-ce pas dire, ou donner à entendre, on ne peut plus clairement, qu'on regarde bien soi-même comme vraies et fondées les circonstances qui font l'objet de ces considérations, savoir : « que le droit du locataire n'est qu'un droit de créance personnelle, que la tradition qu'il reçoit ne lui transfère aucun droit dans la chose », c'est-à-dire, en d'autres termes, que ce droit est purement *mobilier*, et non point un *jus in re*, non point un droit *réel et immobilier*? — « Mais qu'importent ces considérations? » ajoute-t-on; ce qui veut dire, en d'autres termes : Mais malgré ces considérations,

ou ces circonstances, c'est-à-dire quoique le droit du preneur soit purement personnel et mobilier, nous ne voulons point que le preneur puisse être expulsé par l'acquéreur, par ce motif, non, encore une fois, qu'il ait un droit dans la chose, un droit réel ou immobilier, mais que le locateur qui lui a concédé la jouissance, qui dès lors ne peut lui-même l'empêcher de jouir, l'expulser, ne peut pas davantage transmettre à un tiers, par vente ou autrement, ce même droit d'expulsion qu'il n'a pas lui-même, et cela contrairement et au droit romain et à notre ancienne jurisprudence. Et voilà précisément, mais uniquement, en quoi consiste l'innovation opérée par l'art. 1743.

Si le législateur eût entendu faire du bail un immeuble, un droit immobilier, pourquoi ne l'aurait-il donc pas dit, comme il l'a dit et répété de l'usufruit dans deux articles du Code, de l'usufruit, qui a d'ailleurs tant d'analogie et de ressemblance avec le bail, droit de jouir, l'un et l'autre, de la chose d'un tiers (art. 578, art. 1709)? Dans l'art. 526, il met expressément l'usufruit au nombre ou dans la classe des immeubles; il l'y met de même une seconde fois dans l'art. 2118; et ni dans l'un ni dans l'autre de ces articles, ni dans quelque autre que ce soit, il ne fait figurer le bail. Un tel silence se concevrait-il de la part d'un législateur qui, réellement, sérieusement, aurait voulu faire aussi du bail un immeuble ou droit immobilier?

Si c'est un immeuble, il est donc susceptible d'hypothèque, comme l'est l'usufruit; mais alors, pourquoi l'art. 2118, qui a cru nécessaire de le dire expressément de l'usufruit, ne le dit-il pas de même du bail? Pourquoi même dit-il implicitement le contraire, par sa forme ou tournure exclusive: « Sont seuls susceptibles d'hypothèque: 1° les biens immobiliers et leurs accessoires réputés immeubles; 2° l'usufruit des mêmes biens et accessoires. »

En soi d'ailleurs et au fond, le bail n'est manifestement point un immeuble. Il ne l'est ni par sa nature, ni par sa destination, ni par l'objet auquel il s'applique (art. 517 et suiv., 522, 526). L'action qui naît du bail est tout simplement l'action *conducti-*

ou *ex conducto*; action purement « personnelle et mobilière, dit Pothier, quand même le bail d'où elle naît serait bail d'un héritage; car l'action du conducteur qui naît de ce bail ne tend pas à avoir l'héritage, mais à en percevoir les fruits, lesquels deviennent quelque chose de mobilier par la perception qui s'en fait. » (*Tr. du louage*, nos 59, 60.) Et c'est ainsi qu'en faisant le Code, on a placé dans la classe des meubles les obligations qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, puis les rentes, puis les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, « parce que les bénéfices qu'ils procurent sont mobiliers », disait Treilhard, dans l'exposé des motifs. Or, tels sont bien aussi en effet les bénéfices que procure le contrat de bail, bénéfices et effets purement mobiliers, c'est évident, et Pothier vient de nous le dire. C'est donc bien aussi dans cette même classe des meubles que le bail doit être placé; et aussi le même jurisconsulte vient-il également de qualifier l'action qui en naît, d'action mobilière et personnelle.

Et personnelle! Il y a ici, j'en conviens, une observation à faire. Cette action n'est plus aujourd'hui, grâce à l'art. 1743, exclusivement personnelle, c'est-à-dire limitée à la personne du locateur, donnée contre lui seul, puisque aujourd'hui, en certains cas, elle peut être opposée aussi à un tiers, à l'acquéreur du fonds loué. Mais si en cela même elle a ou paraît avoir quelque chose de *réel*, ce n'est pas, remarquez-le bien, que le législateur en ait fait et voulu faire un véritable *jus in re*, un droit dans la chose, un immeuble; c'est uniquement par des considérations d'utilité publique et d'équité, de justice même, que l'exposé des motifs et le rapport au tribunal nous a précédemment expliquées: inutile d'y revenir.

Et puis d'ailleurs, personnel ou réel, le droit de bail n'en est pas moins un droit purement mobilier, n'ayant pour objet que des choses mobilières, des fruits ou jouissances; or, en effet, *actio quæ tendit ad mobile, mobilis est; quæ ad immobile, immobilis.*

Dira-t-on que l'action née du bail tend à obtenir ou à conser-