

» Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

» Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu.  
Art. 19. » La caution a, pour le recours, les mêmes actions et le même privilège de subrogation que la loi accorde au codébiteur solidaire.

Art. 20. » Lorsqu'il y avait plusieurs débiteurs principaux solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés, a contre chacun d'eux le recours pour la répétition du total de ce qu'elle a payé.

Art. 21. » La caution qui a payé une première fois, n'a point de recours contre le débiteur principal qui a payé une seconde fois, lorsqu'elle ne l'a point averti du paiement par elle fait ; sauf son action en répétition contre le créancier.

» Lorsque la caution aura payé sans être poursuivie et sans avoir averti le débiteur principal, elle n'aura point de recours dans le cas où, au moment du paiement, le débiteur aurait eu des moyens de libération.

Art. 22. » La caution, même avant d'avoir payé, peut agir contre le débiteur pour être par lui indemnisée :

- » 1.<sup>o</sup> Lorsqu'elle est poursuivie en justice pour le paiement ;
- » 2.<sup>o</sup> Lorsque le débiteur a fait faillite ou est en déconfiture ;
- » 3.<sup>o</sup> Lorsque le débiteur s'est obligé de lui rapporter sa décharge dans un certain temps ;
- » 4.<sup>o</sup> Lorsque la dette est devenue exigible par l'échéance du terme sous lequel elle avait été contractée ;
- » 5.<sup>o</sup> Au-bout de dix années, quoique l'obligation principale soit de nature à durer plus long-temps, à moins que l'obligation principale, telle qu'une tutelle, ne soit pas de nature à pouvoir être éteinte avant un temps déterminé.

### SECTION III.

#### *De l'Effet du Cautionnement entre les Cofidésseurs.*

Art. 23. » Lorsque plusieurs personnes ont cautionné un même débiteur pour une même dette, la caution qui a acquitté la dette

» a recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion.  
» Mais ce recours n'a lieu que lorsque la caution a payé dans l'un des cas énoncés en l'article précédent.

### CHAPITRE III.

#### *De l'Extinction du Cautionnement.*

Art. 24. » L'obligation qui résulte du cautionnement s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations.

Art. 25. » La confusion qui s'opère dans la personne du débiteur principal ou de sa caution, lorsqu'ils deviennent héritiers l'un de l'autre, n'éteint point l'action du créancier contre celui qui s'est rendu caution de la caution.

Art. 26. » La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur principal, et qui sont inhérentes à la dette.

» Mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

Art. 27. » La caution est déchargée, lorsque la subrogation aux droits, hypothèques et privilèges du créancier ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution.

Art. 28. » L'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à en être évincé.

Art. 29. » La simple prorogation de terme, accordée par le créancier au débiteur principal, ne décharge point la caution, qui peut, en ce cas, poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement.

### CHAPITRE IV.

#### *De la Caution légale, et de la Caution judiciaire.*

Art. 30. » Toutes les fois qu'une personne est obligée par la loi ou par une condamnation, à fournir une caution, la caution offerte doit remplir les conditions prescrites par les articles 8 et 9 du présent titre.

- » Lorsqu'il s'agit d'un cautionnement judiciaire, la caution doit en outre être susceptible de contrainte par corps.
- Art. 31. » Celui qui ne peut pas trouver une caution, est reçu à donner à sa place un gage en nantissement suffisant.
- Art. 32. » La caution judiciaire ne peut point demander la discussion du principal débiteur.
- Art. 33. » Celui qui a simplement cautionné la caution judiciaire, ne peut demander la discussion du principal débiteur et de la caution.

Le CONSUL ordonne que les titres ci-dessus seront communiqués officieusement, par le Secrétaire général du Conseil d'état, à la Section de législation du Tribunal, conformément à l'arrêté du 18 germinal an 10.

Le C. GALLI présente le titre XI du livre III.  
Il est ainsi conçu :

TITRE XI.  
DE LA VENTE.  
CHAPITRE I.<sup>er</sup>

*De la Nature et de la Forme de la Vente.*

- Art. 1.<sup>er</sup> « La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.  
» La vente d'un immeuble peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.
- Art. 2. » Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur vis-à-vis du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.
- Art. 3. » Elle peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.  
» Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives.

» Dans

- » Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions.
- Art. 4. » Lorsqu'on vend au poids, au compte ou à la mesure, la vente n'est point parfaite que la marchandise ne soit pesée, comptée ou mesurée.
- Art. 5. » La disposition de l'article précédent n'a point lieu si les marchandises ont été vendues en bloc.
- Art. 6. » A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point de vente, tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées.
- Art. 7. » La vente faite à l'essai est toujours présumée faite sous une condition suspensive, si le contraire n'est prouvé par la convention.
- Art. 8. » La promesse de vendre vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.
- Art. 9. » Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractans est maître de s'en départir :  
» Celui qui les a données, en les perdant ;  
» Et celui qui les a reçues, en restituant le double.
- Art. 10. » Le prix de la vente doit être certain, et consister dans une chose déterminée.
- Art. 11. » Il peut cependant être laissé à l'arbitrage d'un tiers.
- Art. 12. » Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

CHAPITRE II.

*Qui peut acheter ou vendre.*

- Art. 13. » Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas, peuvent acheter ou vendre.
- Art. 14. « Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre époux que dans les trois cas suivans :  
» 1.<sup>o</sup> Celui où le mari cède des biens à sa femme, séparée judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits ;  
» 2.<sup>o</sup> Celui où la cession qu'il fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le emploi de ses propres aliénés, ou de deniers à elle appartenant qui ne tombent pas en communauté ;

3.

Ccc

» 3.<sup>o</sup> Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement  
» d'une créance qu'elle lui aurait antérieurement apportée en dot,  
» et lorsqu'il y a exclusion de communauté :

» Sauf, dans ces trois cas, les droits des héritiers des parties contractantes, s'il y a avantage indirect.

Art. 15. » Ne peuvent se rendre adjudicataires sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :  
» Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;  
» Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;  
» Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;  
» Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

Art. 16. » Les juges, leurs suppléans, les commissaires du Gouvernement ; leurs substituts, les greffiers, huissiers, avoués, défenseurs officieux, ne peuvent prendre cession des procès, droits et actions litigieux, qui sont de la compétence du tribunal où ils exercent leurs fonctions, à peine de nullité, et des dépens, dommages et intérêts.

### CHAPITRE III.

#### *Des Choses qui peuvent être vendues.*

Art. 17. » Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu, lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation.

Art. 18. » La vente de la chose d'autrui, encore qu'elle soit qualifiée telle dans le contrat, est nulle, et n'est point obligatoire. Cependant le vendeur sera toujours obligé à la restitution du prix avec les intérêts.

Art. 19. » On ne peut vendre la succession d'une personne vivante, même de son consentement.

Art. 20. » Si, au moment de la vente, la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.

» Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente, ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation.

### CHAPITRE IV.

#### *Des Obligations du Vendeur.*

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 21. » Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.

» Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre lui.

Art. 22. » Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.

#### SECTION I.<sup>re</sup>

##### *De la Délivrance.*

Art. 23. » La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.

Art. 24. » L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.

Art. 25. » La délivrance des effets mobiliers s'opère :

» Ou par leur délivrance réelle,

» Ou par la remise des clefs des bâtimens qui les contiennent ;

» Ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre.

Art. 26. » La tradition des droits incorporels se fait ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur.

Art. 27. » Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et ceux de l'enlèvement, à la charge de l'acheteur, s'il n'y a eu stipulation contraire.

Art. 28. » La délivrance doit se faire au lieu où était, au temps de la vente, la chose qui en a fait l'objet, s'il n'en a été autrement convenu.

Art. 29. » Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur.

Art. 30. » Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il en résulte, pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.

Art. 31. » Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'acheteur n'en paie pas le prix, et que le vendeur ne lui ait pas accordé un délai pour le paiement.

Art. 32. » Il ne sera pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si, depuis la vente, l'acheteur est tombé en faillite, ou en état de déconfiture, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix, à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme.

Art. 33. » La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente.

» Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur.

Art. 34. » L'obligation de livrer la chose comprend ses accessoires, les dépendances sans lesquelles elle serait inutile, et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel.

Art. 35. » Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées.

Art. 36. » Si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat ;

» Et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Art. 37. » Si, au contraire, dans le cas de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande que celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédant est d'un dixième au-dessus de la contenance déclarée.

Art. 38. » Dans tous les autres cas,  
» Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,  
» Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,  
» Soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure,

» L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédant de mesure,  
» Ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat, est d'un dixième en plus ou en moins, en égard à la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

Art. 39. » Dans le cas où, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédant de mesure, l'acquéreur a le choix ou de se désister du contrat, ou de fournir le supplément du prix, et ce avec les intérêts s'il a gardé l'immeuble.

Art. 40. » Dans tous les cas où l'acquéreur a le droit de se désister du contrat, le vendeur est tenu de lui restituer, outre le prix, s'il l'a reçu, les frais de ce contrat.

Art. 41. » L'action en supplément de prix de la part du vendeur, et celle en diminution de prix ou en résiliation du contrat, de la part de l'acquéreur, doivent être intentées dans l'année, à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

Art. 42. » S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec expression de la mesure de chacun, et qu'il s'en trouve moins en l'un et plus en l'autre, on fait compensation à concurrence ; et l'action, soit en supplément, soit en diminution du prix, n'a lieu que suivant les règles ci-dessus établies.

Art. 43. » La question de savoir sur lequel, du vendeur ou de l'acquéreur, doit tomber la perte ou la détérioration de la chose vendue, avant la livraison, est jugée d'après les règles prescrites au titre II du présent livre.

## SECTION II.

## De la Garantie.

Art. 44. » La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, a deux objets : le premier, est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose, ou les vices rédhibitoires.

S. 1.<sup>er</sup>

## De la Garantie en cas d'Éviction.

Art. 45. » Quoique, lors de la vente, il n'ait été fait aucune

» stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé, de droit, à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.

Art. 46. » Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

Art. 47. » Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel; et toute convention contraire est nulle.

Art. 48. » Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix; A moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques.

Art. 49. » Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :

- » 1.<sup>o</sup> La restitution du prix;
- » 2.<sup>o</sup> Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince;
- » 3.<sup>o</sup> Tous les frais faits, tant sur la demande en garantie de l'acheteur, que ceux faits par le demandeur originaire;
- » 4.<sup>o</sup> Enfin, les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

Art. 50. » Lorsqu'à l'époque de l'éviction, la chose vendue se trouve diminuée de valeur, ou considérablement détériorée, soit par la négligence de l'acheteur, soit par des accidens de force majeure, le vendeur n'en est pas moins tenu de restituer la totalité du prix.

Art. 51. » Mais, si l'acquéreur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

Art. 52. » Si la chose vendue se trouve avoir augmenté de prix à l'époque de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acquéreur, le vendeur est tenu de lui payer ce qu'elle vaut au-dessus du prix de la vente.

Art. 53. » Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fonds.

Art. 54. » Si le vendeur avait vendu de mauvaise foi, et en connaissance de cause, le fonds d'autrui, il sera obligé de rembourser à l'acquéreur toutes les dépenses, même voluptuaires ou d'agrément, que celui-ci aura faites au fonds.

Art. 55. » Si l'acquéreur n'est évincé que d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier la vente.

Art. 56. » Si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie évincée est remboursée à l'acquéreur suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

Art. 57. » Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

Art. 58. » Les autres questions auxquelles peuvent donner lieu les dommages et intérêts résultant, pour l'acquéreur, de l'inexécution de la vente, doivent être décidées suivant les règles générales établies au titre II du présent livre.

Art. 59. » La garantie pour cause d'éviction cesse, lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement en dernier ressort ou dont l'appel n'est plus recevable, sans appeler son vendeur, si celui-ci prouve qu'il existait des moyens suffisans pour faire rejeter la demande.

## §. II.

*De la Garantie des défauts de la Chose vendue.*

Art. 60. » Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

- Art. 61. » Le vendeur n'est pas tenu des vices apparens et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.
- Art. 62. » Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus; à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.
- Art. 63. » L'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.
- Art. 64. » Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.
- Art. 65. » Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.
- Art. 66. » Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu, envers l'acheteur, à la restitution du prix, et aux autres dédommagemens expliqués dans les deux articles précédens.
- » Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.
- Art. 67. » L'action résultant des vices rédhibitoires, doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature du vice rédhibitoire, et l'usage du lieu où a été faite la vente.
- Art. 68. » Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

## CHAPITRE V.

*Des Obligations de l'Acheteur.*

- Art. 69. » La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix au jour et au lieu réglés par la vente.
- Art. 70. » S'il n'a rien été réglé à cet égard lors de la vente, l'acheteur doit payer au lieu et dans le temps où doit se faire la délivrance.
- Art. 71. » L'acheteur doit l'intérêt du prix de la vente jusqu'au paiement du capital, dans les trois cas suivans :
- » S'il a été ainsi convenu lors de la vente;
- » Si la chose vendue et livrée produit des fruits ou autres revenus;

» Et

- » Et s'il a été sommé de payer.
- » Dans ce dernier cas, l'intérêt ne court que depuis la sommation.
- Art. 72. » Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre d'être troublé par une action, soit hypothécaire, soit en revendication, il peut suspendre le paiement du prix, jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux celui-ci n'aime donner caution, et sauf le cas où il ait été stipulé que, nonobstant le trouble, l'acheteur paiera.
- Art. 73. » Si l'acheteur ne paie pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente.
- Art. 74. » La résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.
- » Si ce danger n'existe pas, le juge peut accorder à l'acquéreur un délai plus ou moins long, suivant les circonstances.
- » Et ce délai passé sans que l'acquéreur ait payé, la résolution de la vente sera prononcée.
- Art. 75. » S'il a été stipulé, lors de la vente d'immeubles, que, faute de paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation; mais après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder de délai.
- Art. 76. » En matière de vente de marchandises, denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente aura lieu de plein droit, et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement.
- Art. 77. » Le privilège du vendeur sur la chose vendue, et les cas où il peut la revendiquer à défaut de paiement, sont expliqués au titre VI du présent livre.

## CHAPITRE VI.

*De la Nullité et de la Résolution de la Vente.*

- Art. 78. » Indépendamment des causes de nullité ou de résolution déjà expliquées dans ce titre, et de celles qui sont communes à toutes les conventions, le contrat de vente peut être résolu par l'usage de la faculté de rachat, et par la vileté du prix.

3.

D d d

SECTION I.<sup>re</sup>*De la Faculté de Rachat.*

Art. 79. » La faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur » se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution » du prix principal, et le remboursement dont il est parlé à l'art. 93.

Art. 80. » La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme » excédant cinq années.

» Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite » à ce terme.

Art. 81. » Le terme fixé est de rigueur, et ne peut être prolongé » par le juge.

Art. 82. » Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de » réméré dans le terme prescrit, l'acquéreur demeure propriétaire » irrévocable.

Art. 83. » Le délai court contre toutes personnes, même contre » le mineur, sauf, s'il y a lieu, le recours contre qui de droit.

Art. 84. » Le vendeur à pacte de rachat peut l'exercer contre un » second acquéreur, quand même la faculté de réméré n'aurait pas » été déclarée dans le second contrat.

Art. 85. » L'acquéreur à pacte de rachat exerce tous les droits de » son vendeur; il peut prescrire tant contre le véritable maître que » contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la » chose vendue.

Art. 86. » Il peut opposer le bénéfice de la discussion aux créan- » ciers de son vendeur.

Art. 87. » Si l'acquéreur à pacte de réméré d'une partie indivise » d'un héritage, s'est rendu adjudicataire de la totalité, sur une lici- » tation provoquée contre lui, il peut obliger le vendeur à retirer » le tout, lorsque celui-ci veut user du pacte.

Art. 88. » Si plusieurs ont vendu conjointement et par un seul » contrat, un héritage commun entre eux, chacun ne peut exercer » l'action en réméré que pour la part qu'il y avait.

Art. 89. » Il en est de même si celui qui a vendu seul un héritage, » a laissé plusieurs cohéritiers.

» Chacun de ces cohéritiers ne peut user de la faculté de rachat » que pour la part pour laquelle il est héritier.

Art. 90. » Mais, dans le cas des deux articles précédens, l'acquéreur » peut exiger, s'il le juge à propos, que tous les covendeurs ou tous » les cohéritiers soient mis en cause, afin de se concilier entre eux » pour la reprise de l'héritage entier; faute de ce, il sera renvoyé » de la demande.

Art. 91. » Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs n'a » pas été faite conjointement et de tout l'héritage ensemble, et que » chacun n'ait vendu que la part qu'il y avait, ils peuvent séparément » exercer l'action en réméré sur la portion qui leur appartenait; » Et l'acquéreur ne peut forcer celui qui l'exercera de cette manière » à retirer le tout.

Art. 92. » Si l'acquéreur a laissé plusieurs héritiers, l'action en » réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour sa part, » dans le cas où elle est encore indivise, et dans celui où la chose » vendue a été partagée entre eux.

» Mais s'il y a eu partage de l'hérédité, et que la chose vendue soit » échue au lot de l'un des héritiers, l'action en réméré peut être » intentée contre lui pour le tout.

Art. 93. » Le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser » non-seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux » coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont » augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette aug- » mentation. Il ne peut entrer en possession qu'après avoir satisfait » à toutes ces obligations.

» Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par l'effet du pacte » de rachat, il le reprend exempt de toutes les charges et hypothèques » dont l'acquéreur l'aurait grevé: il est tenu d'exécuter les baux faits » sans fraude par l'acquéreur.

## SECTION II.

*De la Rescision de la Vente pour cause de Lésion.*

Art. 94. » Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans » le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de » la vente,

» Quand même il aurait expressément renoncé, dans le contrat, » à la faculté de demander cette rescision,

» Et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.

Art. 95. » Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

Art. 96. » La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

» Ce délai court contre les femmes mariées et contre les absents, les interdits et les mineurs venant du chef d'un majeur qui a vendu.  
» Ce délai court aussi et n'est pas suspendu pendant la durée du temps stipulé pour le pacte de rachat.

Art. 97. » La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Art. 98. » Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

Art. 99. » Le procès-verbal contiendra les motifs des avis différens, si aucun y a, sans qu'il soit permis de faire connaître de quel avis chaque expert a été.

Art. 100. » Les trois experts seront nommés d'office, à moins que les parties ne se soient accordées pour les nommer tous les trois conjointement.

Art. 101. » Pourront néanmoins les juges rescinder un acte de vente, sans qu'il soit besoin d'estimation d'experts, lorsqu'une lésion suffisante sera déjà établie par preuve littérale.

Art. 102. » Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de parfaire le juste prix et de garder la chose.

» Le tiers possesseur a le même droit, sauf sa garantie contre son vendeur.

Art. 103. » Si l'acquéreur opte de garder la chose en suppléant le juste prix, il doit l'intérêt du supplément, du jour de la demande en rescision;

» S'il préfère de la rendre et de recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande;

» Et l'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la même demande.

Art. 104. » La rescision pour lésion n'a pas lieu en faveur de l'acheteur.

Art. 105. » Elle n'a pas lieu en vente forcée.

Art. 106. » Les règles expliquées dans la section précédente pour les cas où plusieurs ont vendu conjointement ou séparément; et pour celui où le vendeur ou l'acheteur a laissé plusieurs héritiers, sont pareillement observées pour l'exercice de l'action en rescision.

## CHAPITRE VII.

*De la Licitaton.*

Art. 107. » Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte,

» Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageans ne puisse ou ne veuille prendre,

» La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires.

Art. 108. » Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation. Ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des copropriétaires est mineur.

Art. 109. » Le mode et les formalités à observer pour la licitation, sont expliqués au titre *des Successions* et au *Code judiciaire*.

## CHAPITRE VIII.

*Du transport des Créances et autres Droits incorporels.*

Art. 110. » Dans le transport d'une créance, droit ou action sur un tiers, la délivrance s'opère, entre le cédant et le cessionnaire, par la remise du titre.

Art. 111. » Le cessionnaire n'est saisi, à l'égard des tiers, que par la signification du transport faite au débiteur.

» Néanmoins le cessionnaire peut être également saisi, soit par l'acceptation du transport faite par le débiteur présent à l'acte authentique, soit par ladite acceptation contenue dans tout autre acte authentique.

Art. 112. » Si, avant que le cédant ou le cessionnaire eussent signifié le transport au débiteur, celui-ci avait payé le cédant, il sera valablement libéré.

Art. 113. » La vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque.

Art. 114. » Celui qui vend une créance ou autre droit incorporel, doit en garantir l'existence au temps du transport, quoiqu'il soit fait sans garantie.

Art. 115. » Il ne répond de la solvabilité du débiteur, que lorsqu'il s'y est engagé, et à concurrence seulement du prix qu'il a retiré de la créance.

Art. 116. » Lorsqu'il a promis la garantie de la solvabilité du débiteur, cette promesse ne s'entend que de la solvabilité actuelle, et ne s'étend pas au temps à venir, si le cédant ne l'a expressément stipulé.

Art. 117. » Celui qui vend une hérédité sans en spécifier en détail les objets, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier.

Art. 118. » S'il avait déjà profité des fruits de quelques fonds, ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément réservés lors de la vente.

Art. 119. » L'acquéreur doit, de son côté, rembourser au vendeur ce qu'il a payé pour les dettes et charges de la succession, et lui faire raison de tout ce dont il était créancier, s'il n'y a stipulation contraire.

Art. 120. » Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux, peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession, avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.

Art. 121. » La chose est censée litigieuse, dès qu'il y a procès et contestation sur le fond du droit.

Art. 122. » La disposition portée en l'article 120 cesse :  
» 1.<sup>o</sup> Dans le cas où la cession a été faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit cédé ;  
» 2.<sup>o</sup> Lorsqu'elle a été faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû ;  
» 3.<sup>o</sup> Lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux. »

Le C. GALLI fait lecture du chapitre I.<sup>er</sup> : *De la Nature et de la Forme de la vente.*

Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés.

L'article 4 est discuté.  
Le C. JOLLIVET observe que le principe de cet article, posé d'une manière aussi générale, serait peut-être étendu même aux immeubles, quoique ce fût une fautive application.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS répond qu'il ne peut pas y avoir de méprise, parce que l'article explique clairement que ses dispositions ne concernent que les ventes de marchandises.

Le C. BÉGOUEN dit que l'application de l'article, quand elle serait réduite à ces termes, ne serait pas exacte dans sa généralité.

Le C. GALLI dit qu'en effet l'article ne peut s'appliquer même aux ventes de marchandises que lorsqu'elles sont faites sous la condition du mesurage.

Le C. JOLLIVET dit que, hors le cas dont il vient d'être parlé, la vente est valable, quoiqu'il y ait défaut de poids ou de mesure.

Le C. RÉAL ajoute que l'insuffisance du poids ne produit d'autre effet que de donner au créancier une action pour obliger le vendeur à parfaire.

Le C. BÉRENGER dit que l'insuffisance du poids ne vicia pas la vente, la chose vendue fût-elle un corps certain comme est une balle de toile.

L'article n'établirait qu'une exception qui s'appliquerait à très-peu de ventes.

Le C. TREILHARD dit que l'article tel qu'il est rédigé n'est peut-être pas parfaitement exact, car si l'on achète tout ce qui se trouve dans un magasin à raison de tant la mesure, il ne reste d'incertitude que sur la quotité; la chose et le prix sont déterminés.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS pense que cette opinion est susceptible d'objections. Dans une vente de dix muids de blé, par exemple, la chose n'est au risque de l'acheteur qu'après le mesurage; c'est ce cas que l'article prévoit et décide.

Le C. TREILHARD convient que cette opinion est exacte; mais il pense qu'on peut la concilier avec la sienne.

Si l'on achète la totalité des marchandises déposées dans un magasin, la vente est parfaite aussitôt que le prix est convenu.

LIVRE III.  
Titre XI.  
De la Vente.  
1.<sup>re</sup> Rédaction.

Si au contraire on achète une certaine quantité des marchandises non en bloc, mais à la mesure, comme dans l'hypothèse présentée par le Consul, la vente n'est parfaite qu'après que la marchandise a été mesurée et livrée.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS partage cette opinion; mais ce qui importe, dit-il, c'est de ne pas soumettre le cas de l'article 4 à la disposition de l'article 2, qui, suivant l'axiome *res perit domino*, met la chose aux risques de l'acheteur du moment que la vente est parfaite.

Le C. JOLLIVET pense qu'on pourrait rendre cette idée; en disant que le vendeur est responsable jusqu'à ce que la marchandise ait été pesée ou mesurée.

Le C. TREILHARD dit qu'il suffit d'excepter de l'article le cas où la vente est faite en bloc.

Le C. MURAIRE observe que l'article 5 pourvoit à ce cas.

Le C. TRONCHET dit qu'il est inutile de changer la rédaction, parce que l'article 2 explique comment une vente devient parfaite.

Le principe de l'article est adopté, et renvoyé à la section pour le rédiger conformément aux distinctions qui ont été faites.

Art. 5. L'article 5 est adopté.

Art. 6. L'article 6 est discuté.

Le C. MIOT demande que la disposition de l'article ne s'étende pas au cas où elle se trouve détruite par la convention. On peut, par exemple, acheter un baril d'huile sans y goûter.

Le C. GALLI répond que l'exception réclamée ayant été érigée en règle générale, il serait aussi inutile qu'embarrassant de la répéter à chacun des articles auxquels elle s'applique.

L'article est adopté.

Art. 7 à 12. Les articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sont adoptés.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre II: *Qui peut acheter ou vendre.*

Art. 13. L'article 13 est adopté.

Art. 14. L'article 14 est discuté.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angély) pense qu'il faudrait expliquer plus clairement au n.º 3 de cet article qu'il s'agit d'une créance

LIVRE III.  
Titre XI.  
De la Vente.  
1.<sup>re</sup> Rédaction.

créance que le mari avait sur la femme antérieurement au mariage, ou par suite d'une stipulation de son contrat de mariage.

Le C. TRONCHET répond que ce n'est pas là le cas de l'article. Il est rédigé dans l'hypothèse où la femme s'étant constituée en dot une créance qu'elle avait à exercer sur un tiers, n'en a pas reçu le paiement; et a ensuite remplacé son apport par des immeubles.

Le C. JOLLIVET dit que cependant il serait juste d'étendre l'article au cas dont a parlé le C. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angély).

Le C. RÉAL dit qu'on pourrait substituer le mot *somme* au mot *créance*.

Le C. TRONCHET propose de supprimer le n.º 3 de l'article, et de rédiger ainsi le n.º 1.<sup>er</sup>: *Celui où l'un des époux cède à l'autre des biens en paiement de ses droits.*

L'article est adopté avec cet amendement.

L'article 15 est discuté.

Le C. RÉAL demande si la dernière disposition de cet article empêcherait un Préfet de se rendre adjudicataire. Il ne critique point la disposition ainsi entendue, mais il observe qu'elle introduit une innovation.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angély) observe que l'article ne s'étend aux Préfets et autres administrateurs que dans le cas où ils font eux-mêmes la vente, ce qui est juste: s'ils veulent se rendre adjudicataires, ils doivent se faire remplacer pour ne pas être juges dans leur propre cause.

Le C. DAUCHY répond qu'il est utile d'appliquer l'article aux Préfets, que ce sera le moyen de prévenir les abus possibles, et sur-tout les soupçons.

L'article est adopté.

L'article 16 est adopté.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre III: *Des choses qui peuvent être vendues.*

L'article 17 est adopté.

L'article 18 est discuté.

Le C. TREILHARD demande le retranchement de ces mots *qualifiée*

*telle*, parce que l'esprit de l'article est de prononcer la nullité de la vente dans tous les cas.

Le C. TRONCHET dit que le droit romain valide ces sortes de ventes, pourvu qu'il soit prouvé que le vendeur n'ignorait pas que la chose ne lui appartenait pas. De cette condition naissent des questions très-difficiles à résoudre. On a voulu les prévenir par ces mots *qualifiée telle dans le contrat*. On a voulu également écarter les subtilités du droit romain, car il est ridicule de vendre la chose d'autrui.

Le C. BERLIER dit que la vente de la chose d'autrui est indubitablement nulle, soit qu'on l'ait ou non *qualifiée telle*, et qu'ainsi le retranchement de ces mots est très-justement demandé, en ce que cette circonstance ne peut influer sur la validité ou l'invalidité du contrat.

Mais il est un point de vue ultérieur sous lequel la distinction devient utile et raisonnable; c'est pour régler les suites de l'inexécution.

Si le vice a été énoncé, il suffira sans doute que le prix soit restitué à l'acheteur avec intérêt, car il y a eu faute commune, ou, en tout cas, celui-ci a sciemment couru la chance.

Mais si le vice n'a pas été énoncé, le vendeur qui a surpris la bonne-foi de l'acquéreur, lui doit des dommages-intérêts.

C'est ce que l'article devrait dire au lieu de ce qui y est exprimé.

Le C. DEFERMON observe qu'il peut arriver cependant qu'une mère tutrice, pour libérer ses mineurs de la manière la moins onéreuse, vende des propriétés qui lui sont communes avec eux, en leur réservant des propriétés plus utiles; qu'alors il serait contre l'intérêt des mineurs de déclarer nulle une semblable vente.

Le C. TRONCHET répond que cette mère n'a point vendu la chose d'autrui, puisque sa qualité de tutrice lui donnait le droit de vendre les biens du mineur, en garantissant la vente.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS craint que le principe que la vente de la chose d'autrui est nulle, n'embarrasse dans beaucoup de cas, s'il est posé d'une manière trop absolue. Cette raison détermine le consul à penser qu'il convient de laisser subsister la disposition du droit romain, pour l'hypothèse où la chose vendue n'a pas été annoncée dans le contrat comme appartenant à un tiers; qu'ainsi l'article peut être adopté tel qu'il est rédigé.

Le C. TRONCHET dit que le propriétaire qui n'a point exprimé qu'il

vendait la chose d'autrui, doit être réputé n'avoir pas su cette circonstance; mais celui qui l'a énoncée, s'est soumis à des dommages-intérêts, quoique la vente soit nulle.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS demande s'il les doit, même lorsque la chose a péri.

Le C. TRONCHET répond que la perte de la chose ne change rien à l'engagement du vendeur, car, dès le principe, il était dans l'impuissance de livrer la chose vendue; or c'est de cette impuissance, qui rendait le contrat inexécutable, que naît l'obligation de payer des dommages-intérêts.

Le C. TREILHARD dit que tant que la chose existe, il est absolument possible de la livrer; mais que cette possibilité cesse lorsque la chose périt, et qu'alors il faut se régler suivant les circonstances, ainsi qu'il est expliqué au titre des *Contrats et des Obligations conventionnelles en général*.

L'article est adopté.

L'article 19 est adopté.

L'article 20 est discuté.

Le C. RÉGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) objecte que lorsqu'on achète un vaisseau actuellement en mer, la vente est valable, quoique le bâtiment eût péri au moment où elle a été consommée.

Le C. BERENGER dit que si la règle posée par cet article est générale, il est nécessaire de la modifier par une exception en faveur du commerce, où très-souvent on vend par courtiers des marchandises dont on n'est point actuellement propriétaire.

Le C. TRONCHET rappelle qu'il a été convenu que les dispositions du Code civil ne s'appliquent point aux affaires du commerce. Ainsi les objections du C. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) et du C. Berenger sont également sans objet.

Le C. PORTALIS dit que dans le commerce même, il faut une matière aux contrats de vente. Or, il n'y a point de contrat, lorsque le navire vendu est péri avant la vente; la vente est pour ce cas soumise aux mêmes principes que le contrat d'assurance. Toute réserve des usages particuliers au commerce ne doit donc pas être admise pour le cas dont il s'agit. Dans le commerce aussi, il ne peut y avoir de vente sans une matière qui en soit l'objet. A la vérité, la bonne-foi du

vendeur l'exempte de payer des dommages-intérêts, mais il serait absurde que le contrat de vente fût tout à l'avantage du vendeur, et que l'acheteur payât un prix pour ce qui n'existe pas.

Le C. Portalis ajoute que trois fois cette question a été jugée au parlement d'Aix, d'après ses défenses ou sur ses consultations.

Au reste, la règle générale posée par l'article ne peut pas être altérée par les usages du commerce, lesquels d'ailleurs se diversifient à l'infini suivant les localités.

Le C. BÉGOUEN dit que quand on vend un navire en voyage, l'acheteur se charge indéfiniment des risques; mais les négocians, dans leurs conventions, s'expliquent toujours de manière à prévenir l'abus de cet usage: on ne vend ordinairement qu'avec la police d'assurance.

Les CC. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) et BÉGOUEN observent que le C. Portalis a présenté des principes entièrement opposés à ceux généralement suivis en pareil cas; qu'au surplus il a été reconnu que l'article ne s'applique point au commerce, qu'ainsi il n'y a point de difficulté à l'adopter.

L'article est adopté.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre IV: *Des Obligations du vendeur.*

Les dispositions générales sont soumises à la discussion.

Art. 21. L'article 21 est discuté.

Le C. TRONCHET voudrait que la rédaction de cet article fût changée et fit apercevoir que sa disposition est fondée sur ce que le vendeur était obligé de s'expliquer clairement, même sur les obligations de l'acheteur.

L'article est adopté avec cet amendement.

Art. 22. L'article 22 est adopté.

La section I.<sup>re</sup>: *De la Délivrance*, est soumise à la discussion.

Art. 23 à 33. Les articles 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 33 sont adoptés.

Art. 34. L'article 34 est discuté.

Le C. JOLLIVET propose d'ajouter à ces mots: *elle serait inutile*, ceux-ci: *ou se trouverait détériorée.*

Le C. GALLI pense que cette rédaction présenterait une idée trop vague; en ce qu'elle ne spécifierait pas le degré de détérioration.

Le C. TREILHARD dit qu'il s'agit d'une détérioration telle que la chose ne puisse plus servir à l'usage pour lequel elle a été achetée.

Le C. BERLIER dit qu'on peut se dispenser de peser la valeur de ces expressions, quand celles qui précèdent sont claires et suffisantes.

La chose et ses accessoires: tout est compris dans ces deux mots; on peut donc retrancher ceux qui ne font qu'embarrasser la disposition et l'obscurcir.

L'article est adopté avec cet amendement.

Les articles 35, 36 et 37 sont adoptés.

L'article 38 est discuté.

Le C. BERLIER dit qu'il trouve la différence de mesure tolérée à une quotité trop forte.

La jurisprudence ne l'avait, jusqu'à nos jours, admise que pour un trentième, et cela seulement lorsque le vendeur s'était servi de l'expression *environ*: ainsi l'attestent *Henrys* et *Bourjon*.

La règle ne doit donc pas être posée de telle sorte que celui qui vend un domaine annoncé contenir cent hectares, soit à l'abri de toutes recherches si le domaine en contient quatre-vingt-dix; car la vraie limite est celle où cesse la présomption de bonne-foi: or cette présomption, qui peut être juste quand la différence n'est que d'un vingtième, le sera bien rarement lorsque la différence sera d'un dixième. L'opinant propose donc le vingtième au lieu du dixième, et il observe que cette décision ne nuira point aux stipulations propres à rédimer le vendeur qui aura vendu le fonds *tel qu'il est et se comporte*, ou *sans aucune garantie de contenance*.

De telles clauses sont un appel à la vigilance de l'acheteur, et le supposent instruit ou lui font la loi de s'instruire des détails; mais quand, au contraire, le vendeur indique la mesure, cette indication devient la règle de l'acheteur et sa garantie; et c'est bien assez, en ce cas, de souffrir qu'il puisse y avoir différence d'un vingtième entre la quantité promise et celle qui est livrée.

Le C. JOLLIVET dit que la jurisprudence n'était pas uniforme sur

Art. 35, 36, 37.

Art. 38.

ce point ; que quelquefois on n'a point eu égard à la différence moindre du vingtième, attendu qu'on la passait dans cette mesure aux arpenteurs de l'administration forestière.

Le C. GALLI dit qu'il consent à réduire la différence au vingtième ; que déjà les tribunaux ont fait les observations qui viennent d'être présentées.

Le C. TRONCHET dit que si ce changement est admis, il faut que la différence soit mesurée sur le prix de la vente et non sur l'étendue du terrain.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU objecte qu'alors il sera nécessaire de faire une ventilation, et qu'elle sera très-difficile.

Le C. TRONCHET répond qu'elle est cependant indispensable pour reconnaître le dommage que peut souffrir l'acheteur, car il se pourrait faire que la différence entre la contenance déclarée et la contenance réelle, ne portât que sur des terres vagues et de peu de valeur.

Le C. BÉRENGER dit qu'en effet si le défaut de mesure ne porte que sur ces sortes de terres, il pourrait se faire que la différence en superficie fût d'un dixième, tandis que dans le prix elle serait à peine d'un centième.

Le C. BERLIER dit qu'il ne faut point ici confondre la valeur et la mesure ; il ne s'agit que de la dernière, et d'une opération très-simple qui doit se terminer la toise à la main.

Au surplus, c'est une vaine supposition que de dire que la différence portera le plus souvent sur les terres de moindre valeur, car, pour être quelque chose, il faut exister d'abord ; et le débat porte ici sur le défaut même d'existence.

Quel est donc le seul calcul admissible dans notre espèce ? C'est que le défaut de mesure s'applique au tout ou à chacune des espèces renfermées dans le tout, ce qui revient au même.

Ainsi, en admettant que le domaine renferme des terres de trois qualités, et qu'il ne soit que de quatre-vingt-huit hectares au lieu de cent portés dans la vente, la différence, calculée dans le détail, devrait se reporter, non sur une terre de la première, ou de la seconde, ou de la troisième qualité, mais sur toutes et dans une égale proportion : on fait la même chose, et d'une manière beaucoup plus simple, en déduisant pour le déficit douze pour cent du prix total.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que si la quotité de chaque espèce de terre a été énoncée dans le contrat de vente, il sera facile de

reconnaître l'espèce de terre dont la contenance n'est pas suffisante, et d'en parfaire le prix, et qu'alors la différence ne doit pas être prise sur la valeur totale du domaine vendu ; mais si la contenance des terres a été énoncée sans distinction, il est indispensable de prendre la différence sur la totalité de leur valeur, et cette valeur se règle par le prix.

Le CONSEIL adopte en principe qu'on n'aura égard à la différence que lorsqu'elle sera du vingtième, et qu'on l'estimera d'après la valeur des objets vendus.

L'article 39 est discuté.

Le C. TRONCHET dit qu'en réduisant au vingtième la différence à laquelle on aura égard, il n'est plus nécessaire de donner à l'acquéreur la faculté de se désister du contrat.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'en effet ce serait trop favoriser l'inconstance.

Le C. DEFERMON dit que les anciennes mesures, quoiqu'elles portassent la même dénomination, étaient cependant très-différentes suivant les lieux ; qu'on laissait aux notaires le soin de les réduire à celles de ces mesures d'après lesquelles on achetait ; que ces évaluations n'étant pas toujours exactes, il en résultait une grande différence dans la contenance ; qu'il y aura encore plus d'erreurs aujourd'hui, où l'on est forcé de convertir en hectares, les mesures des divers pays.

Cependant l'acquéreur qui a épuisé ses moyens pour solder le prix convenu, se trouvera extrêmement embarrassé, s'il est obligé d'y ajouter encore. Il semble donc juste de lui conserver la faculté de renoncer à la vente.

Au surplus, on se règle ordinairement dans l'acquisition d'un domaine, moins sur la mesure exacte de son étendue, que sur son produit, qui est justifié par la représentation des baux.

Le C. BERLIER dit que la difficulté qu'on élève doit peut-être conduire à n'insérer dans l'article 38, que ce qui touche à l'obligation du vendeur, quand il livre moins que ce qu'il a promis, sauf à régler particulièrement ce qui concerne l'acheteur, quand il y a excédant de mesure.

Une réduction de prix est plus aisée à faire qu'un supplément ; et le vendeur est censé mieux connaître l'étendue de son héritage que l'acquéreur ; voilà ce qui différencie les espèces ; et ce qui pourrait faire admettre une autre quotité, ou d'autres règles pour le cas

d'excédant ; mais il n'est point nécessaire de revenir sur la matière qui a été l'objet de la première délibération, s'il est d'une justice évidente que celui qui a promis cent hectares doive en livrer au moins quatre-vingt-quinze, et l'on peut se borner à renvoyer à la section la seconde question, pour la coordonner avec le reste du système.

Le C. BÉRENGER dit qu'il conviendrait de réduire la faculté de l'option au cas où il y a excédant de mesure. Afin de ne point soumettre l'acquéreur à une obligation qu'il ne pourrait pas remplir, on lui permettrait de rendre des terres jusqu'à due concurrence.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que l'article devrait être rédigé de manière qu'il laissât aux juges la faculté de décider d'après les circonstances et la situation des parties.

L'article est renvoyé à la section.

Art. 40 à 43. Les articles 40, 41, 42 et 43 sont adoptés.

La section II : *De la Garantie*, est soumise à la discussion.

Art. 44 à 68. Les articles 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68, qui composent cette section, sont adoptés.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre V : *Des Obligations de l'Acheteur*.

Art. 69 à 75. Les articles 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75 sont adoptés.

Art. 76. L'article 76 est discuté.

Le C. BÉGOUEN observe que cet article serait applicable au commerce, où, cependant, aucune vente n'est résiliée sans que l'acheteur ait été mis en demeure de retirer les marchandises. Si l'on s'écartait de cet usage, on donnerait trop d'avantages au vendeur dans le cas où le cours des choses vendues augmenterait.

Le C. GALLI consent à restreindre l'article à la vente d'effets mobiliers.

Le C. RÉAL dit que la disposition est conforme à ce qui a été décidé par l'article 40 du titre *des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*, d'après lequel le débiteur est constitué en demeure sans aucune sommation.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que toute équivoque sera levée par le

le procès-verbal qui indiquera que l'article n'est point applicable aux affaires de commerce.

Le C. DEFERMON dit que cet article paraît mettre l'acheteur à la discrétion du vendeur. Si celui qui a acheté cent barils d'huile ne se présente que trois mois après pour les retirer, le vendeur pourrait le repousser en soutenant que la vente est résiliée. Il faut donc aussi prononcer sur le sort de l'acheteur, et lui accorder également l'avantage de renoncer à la vente, faute par le vendeur d'avoir livré ; autrement celui-ci aurait dans tous les temps le droit de réclamer l'exécution du contrat, tandis que l'acheteur en serait privé.

Le C. BÉRENGER dit que l'acheteur seul est en faute : c'était à lui à retirer les choses vendues ; s'il ne l'a point fait, il a renoncé à la vente : il ne peut pas se faire un titre de sa négligence.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU lit l'article 40 du titre *des Contrats ou des Obligations conventionnelles en général*, lequel est ainsi conçu :

« Le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation » ou par un autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, » lorsqu'elle porte que sans qu'il soit besoin d'acte, et par la seule » échéance du terme, le débiteur sera en demeure.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que cet article est juste ; que lorsque le débiteur se trouve interpellé par l'expiration du terme, et qu'il en est averti par la loi, il n'est pas besoin de sommation pour le mettre en demeure.

L'article est adopté.

L'article 77 est adopté.

Art. 77.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre VI : *De la Nullité et de la Résolution de la vente*.

L'article 78 est discuté.

Art. 78.

Le C. BERLIER observe que les dernières expressions de cet article préjugeraient, si elles étaient irrévocablement adoptées, que la rescision pour lésion aura lieu en matière de vente entre majeurs.

Il paraît convenable à l'opinant d'ajourner l'article, qui n'est d'ailleurs qu'une espèce de préambule ; jusqu'à ce que le Conseil ait pris un parti sur la section II du chapitre VI.

L'article est adopté, sauf ce qui sera décidé relativement à la rescision entre majeurs pour cause de lésion.

Les articles 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 et 89 sont adoptés.

L'article 90 est discuté.

Le C. DEFERMON demande pourquoi l'action ne passe pas directement à un seul des cohéritiers.

Le C. TREILHARD répond que c'est parce qu'étant dans la succession, elle se partage de droit. Cependant on la met ordinairement au nom d'un seul qui l'exerce en entier.

Le C. DEFERMON dit qu'il n'est pas juste de donner à l'acquéreur l'embarras d'appeler tous les cohéritiers.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS propose de dire que chacun d'eux ne pourra l'exercer qu'au nom de tous.

L'article est adopté avec cet amendement.

Les articles 91, 92, et 93, sont adoptés.

La section II : *De la Rescision de la vente pour cause de lésion*, est soumise à la discussion.

Le C. BERLIER attaque cette section dans son ensemble.

Après la discussion qui a déjà eu lieu sur cette matière, en la séance du 25 brumaire, l'opinant s'étonne que les partisans de la rescision reproduisent le système de non réciprocité, que l'un d'eux avait formellement condamné, parce qu'il avait reconnu une suprême injustice à dénier à l'acquéreur lésé le même droit qu'au vendeur.

Mais ce n'est pas en ce point seulement que le projet actuel s'écarte des termes dans lesquels semblait le placer le dernier état de la discussion.

On y retrouve tous les inconvénients des expertises et tous les embarras qui parurent choquer même les partisans de la rescision modifiée, et notamment le Consul Cambacérés.

Si les vues du Consul sont exactement restées dans la mémoire de l'opinant, elles tendaient seulement à ce que les juges n'eussent pas les mains liées, quand il serait question de réparer un préjudice évident.

Frappé de cette idée, le C. Berlier avait rédigé un projet, dont il donne lecture, et qui est ainsi conçu :

Art. » La vente d'un immeuble faite par un majeur à un majeur, ne peut être rescindée que lorsqu'il y a entre la valeur réelle de l'immeuble et le prix qui en a été donné ou promis, une telle disproportion qu'il en résulte une présomption légale d'erreur.

Art. » Cette présomption a lieu : 1.<sup>o</sup> au profit du vendeur, quand l'immeuble n'a été vendu que le tiers de sa valeur ou au-dessous ; 2.<sup>o</sup> au profit de l'acheteur, quand le prix de l'immeuble est égal à trois fois sa valeur, ou au-dessus.

Art. » Dans l'un et l'autre cas, la présomption légale d'erreur ne peut résulter que d'actes ayant date certaine et donnant des notions suffisantes sur les revenus de l'immeuble au temps de la vente, de telle sorte que par la comparaison de ces revenus avec le prix de cette vente, les tribunaux puissent, sans autre examen et sans ordonner aucune expertise, reconnaître l'existence de l'erreur.

» Toute action à ce sujet ne pourra être intentée après un an révolu, à partir du jour de la vente.

Art. » Nul majeur non muni des actes exigés par l'article précédent ne sera admis à attaquer un contrat de vente, sur la seule allégation de lésion et sous la soumission de la vérifier par experts, sans préjudice toutefois des moyens fondés sur le dol, la fraude ou la violence, quand il y aura lieu. »

S'il fallait se décider, continue le C. Berlier, entre ce projet et celui de la section, il pense que les articles qu'il vient de lire mériteraient la préférence ; mais le système réduit à ce point sera d'une application extrêmement rare, et il reste à examiner s'il ne vaut pas mieux dénier toute action contre le contrat à ceux qui n'articulent ni dol personnel, ni fraude, ni violence.

L'opinant demande au Conseil la permission de l'entretenir un instant d'un ouvrage fort savant, où la question a été très approfondie.

Chrétien Thomasius, docteur allemand, dans sa 73.<sup>e</sup> dissertation intitulée : *de Æquitate cerebrinâ*. Leg. 2. c. *de Rescind. Vend.* (Dissertation citée par Barbeyrac sur Grotius et Puffendorff), établit, comme on peut le voir, en recourant à une nouvelle édition de ses œuvres in-4.<sup>o</sup>, imprimée à Magdebourg, 1777, que cette loi est loin de mériter les éloges que lui ont donnés quelques jurisconsultes.

En analysant cette dissertation très-étendue et écrite en langue latine, et en recueillant quelques traits principaux, on trouvera que cette loi n'existait pas dans les beaux temps du droit romain, et qu'il est même douteux qu'elle ait existé du temps de *Dioclétien* à qui on l'attribue.

L'auteur puise ses raisons de douter : 1.<sup>o</sup> dans quelques textes qui contredisent évidemment cette loi ; 2.<sup>o</sup> dans la circonstance que les collaborateurs de *Tribonien* ne l'ont pas recueillie dans les Pandectes.

Il pense que *Tribonien* a pu prendre cette loi dans une source suspecte ( le Code hermogénien ), et il incline à la regarder comme apocriphe dans son origine ; mais il prouve sur-tout qu'elle n'avait pas été suivie par les Empereurs qui avaient succédé à *Dioclétien* ; jusqu'au temps de la compilation ordonnée par *Justinien* : ainsi elle fut rejetée par les Empereurs *Constantin*, surnommé le Grand, *Gratien*, *Valentinien*, *Théodose*, *Honorius* et *Arcade*.

Parmi plusieurs preuves, *Thomasius* cite la L. 1. C. Th. de *contrah. empt.*, ainsi conçue : *Venditionis atque emptionis fidem nullâ circumscriptiois violentiâ factam rumpi, minimè decet. Nec enim solâ pretii vilioris querelâ contractus sine ullâ culpâ celebratus litigioso strepitu turbandus est.*

L'auteur de la dissertation observe qu'après la compilation, les canonistes et les théologiens se saisirent de la question ; et que plusieurs d'entre eux ayant prétendu que la moindre lésion viciait le contrat, cette opinion vint singulièrement à l'appui d'un texte qui n'accordait la rescision que pour lésion de moitié.

Il examine le principal motif donné à la loi, l'*humanité* ; et il pense que la *justice* est seule à considérer dans les contrats ; et qu'il ne convient au législateur d'y intervenir que quand les règles qui fondent le contrat ont été blessées.

Il cherche ce que veut dire ce *dolus re ipsâ* que les docteurs ont cru pouvoir substituer au dol et aux machinations personnelles ; il avoue qu'il ne comprend pas cette proposition : en tout cas, il la trouve en opposition avec une loi de ce même *Dioclétien* à qui l'on attribue la loi 2 ; car la loi 10, C. *Eod. tit.* porte : *Dolus emptoris qualitate facti, non quantitate pretii, æstimatur* : c'est donc s'élever contre un texte formel que de soutenir que le dol résulte de la seule vileté du prix ; ou est suffisamment prouvé par elle.

Sur ce mot *prix*, l'auteur remarque d'abord l'embarras de *Tribonien*,

qui s'est tantôt servi de l'expression *veri pretii*, tantôt de celle *justi pretii* : mais il n'y a qu'un prix, c'est celui réglé par le contrat.

Les choses n'ont pas en général un prix vrai, un prix juste ; elles valent moins pour l'un, elles valent plus pour l'autre ; le plus ou le moins d'affection, les convenances, la situation diverse des parties ; voilà bien des motifs d'appréciations diverses : mais le prix n'est connu que par la convention même ; c'est elle qui le constitue, et il ne faut pas le chercher ailleurs.

Comment d'ailleurs arriver autrement à la fixation de ce prix ? C'est cette opération que l'auteur de la dissertation appelle *si non moraliter impossibilis, saltem difficillima*, quand elle n'aurait pas l'inconvénient majeur de mettre en question la validité de tous les contrats de vente.

Enfin, il cite l'usage des chambres et collèges de Saxe qui ont toujours rejeté l'action en rescision pour cause de lésion d'outre-moitié, lorsqu'il n'existait pas d'autres circonstances propres à indiquer le dol.

Après ce résumé de la dissertation de *Thomasius*, le C. *Berlier* observe que, dans la plupart des États du nord, on ne suit point la loi 2. c. de *rescind. vend.*, et si l'usage contraire a prévalu dans les États méridionaux, il est difficile de n'y pas apercevoir l'influence de nos théologiens ; mais il faut revenir aux principes : le confesseur qui conseille la restitution de trop grands bénéfices fait fort bien ; mais le législateur qui fait respecter les contrats remplit un devoir bien plus essentiellement conservateur de l'ordre social.

Le C. *Berlier* termine son opinion, en invitant le Conseil à se rappeler toutes les autres considérations d'ordre public et privé qu'il développa dans la séance du 25 brumaire, et conclut au rejet du système que le projet de la section tend à faire revivre après l'abolition qui a été prononcée par la loi de l'an 3.

Le C. *PORTALIS* distingue deux parties dans la dissertation de *Thomasius*.

L'une porte sur la question de savoir si la loi 2, au code *De resc. vend.* est apocriphe ; l'autre a pour objet le mérite de cette loi.

*Thomasius* s'étend beaucoup plus sur le premier point.

Cependant on ne voit pas bien précisément à quoi tend son raisonnement. Veut-il établir que la loi n'a pas existé pendant toute la durée de la législation romaine ? Il articule un fait incontestable ; mais il en

est de même de beaucoup d'autres lois romaines. Au surplus, ce n'est point par leur date qu'il faut juger de la bonté des lois.

Il est sans doute des lois dont on aime à connaître l'origine, dont on veut savoir quelles circonstances les ont fait naître; ce sont celles qui forment la législation des *rescripts*. Il est possible cependant qu'une bonne loi naisse d'un mauvais principe. Le législateur qui opère seul, agit presque toujours d'après ses passions, son intérêt et les sentimens dont il est affecté; néanmoins son intérêt peut se trouver d'accord avec l'intérêt public; et alors il porte des lois sages et utiles: aussi avons-nous vu même le règne de *Justinien* produire de bonnes lois.

Les lois générales n'inspirent pas la même curiosité. Il est difficile que des passions ou des intérêts particuliers en soient la base.

Écartons donc, dit le C. *Portalis*, la première partie de la dissertation, et jugeons la loi en elle-même.

Avec quoi faudra-t-il la comparer? Sera-ce avec les mœurs et les usages du pays où elle a existé? Non: ce sera avec la raison. Le droit ne naît pas des règles, mais les règles naissent du droit. C'est donc d'après les principes du contrat de vente qu'il faut examiner la loi dont il s'agit.

Ils ont été posés dans cette séance même. Le contrat de vente a été mis au rang des contrats commutatifs, et dans cette idée on a cherché à le ramener à sa nature, en corrigeant toutes les inégalités qui pouvaient mettre quelque différence à l'avantage du vendeur ou de l'acheteur. C'est avec autant de scrupule que de justice, qu'on a pourvu à ce que l'insuffisance ou l'excédant de mesure ne donnât pas à l'acheteur plus qu'il n'a payé, et ne privât pas le vendeur de plus qu'il n'a reçu. On a donc reconnu que la lésion ne résulte pas toujours de la vileté du prix, mais que toujours cependant elle change la condition des parties et blesse la nature du contrat. Comment maintenant voudrait-on qu'une lésion de moitié ne présentât pas un caractère d'injustice, lorsqu'on a attaché tant d'importance à toute lésion au-dessus du vingtième?

*Thomasius* convient qu'il doit y avoir rescision, quand les règles du contrat de vente sont violées.

Ne le sont-elles pas dans le cas où ce contrat qui doit assurer à chacun l'équivalent de ce qu'il donne, a l'effet désastreux de donner presque tout à l'un et presque rien à l'autre?

*Thomasius* demande comment la lésion pourra être vérifiée; il dit que s'il n'est pas impossible, il est du moins très-difficile de la reconnaître.

La lésion sera vérifiée comme tout autre fait, ou d'après des preuves, ou d'après l'examen de la chose.

On admet la preuve testimoniale dans les contestations civiles les plus importantes; on l'admet au criminel, où l'importance est plus grande encore, et cependant il y a beaucoup plus de danger à la recevoir pour l'examen d'un fait isolé, que pour celui qui se confond avec la chose même. Les doutes de *Thomasius* ne viennent que de ce que les professeurs en général, se perdant dans des théories purement spéculatives, sont perpétuellement embarrassés, toutes les fois qu'il s'agit de la pratique, de l'usage et de l'application des lois. On peut donc lui répondre: la loi ne répugne pas à la preuve par témoins, et cependant des témoins, comme des experts, peuvent être corrompus, avec cette seule différence qu'ils déposent d'un fait qui s'est enfui et dont la trace souvent n'existe plus que dans leurs dépositions, au lieu que des experts opèrent sur un fait présent; et qu'on peut vérifier après eux. A tout moment, à chaque pas, on est obligé de recourir aux témoins et aux experts. Si c'est un mal, du moins est-ce un mal inévitable; pourquoi n'emploierait-on pas ce genre de preuves pour vérifier une lésion, puisqu'on y défère quand il s'agit de bien plus encore, quand il faut prononcer sur la vie d'un homme?

Mais, dit *Thomasius*, cette vérification est très-difficile.

Il exagère les difficultés. Dans chaque localité on connaît en général la valeur réelle et la valeur relative des propriétés, l'on décide du prix de celle qu'il faut estimer par la comparaison avec celles qui l'environnent.

*Thomasius* prétend que c'est au vendeur à user de prudence, et que la loi ne doit pas intervenir dans les contrats entre majeurs.

D'abord, toutes les ventes ne sont point faites directement par les propriétaires, et tous les propriétaires ne sont pas dans une maturité d'esprit suffisante pour ne point commettre d'imprudence. Un citoyen est retenu loin de son domicile; il est obligé de confier à des tiers la direction de ses affaires, et ces tiers peuvent n'être pas toujours aussi soigneux que lui-même. Un autre est dégagé par la loi des liens de la minorité; mais il y est retenu encore par la nature: car il ne faut pas croire que, si diverse dans ses productions, la nature soit égale dans la formation de la raison humaine; qu'à la même époque et au même moment, elle répartisse aux hommes une mesure égale de prudence et de maturité. La loi civile, pour éviter l'arbitraire, a dû s'arrêter

à un point précis, et fixer uniformément pour tous les hommes l'époque de la majorité : mais le législateur peut-il oublier qu'entre des individus inégaux en talens, en intelligence, une règle égale n'est qu'une invention purement civile?

Il faut prendre la société comme elle est, avec son jeu, avec ses ressorts, avec tout le disparate de sa constitution. Ainsi, quand on voit un absent trompé, un jeune homme de vingt-un ans spolié par un contrat de vente, quoi de plus juste que de venir à son secours? La loi tend une main protectrice à celui qui se trouve grevé d'une servitude qu'on lui avait cachée; à celui auquel il manque quelques arpens de terre; à celui enfin qui, par l'effet d'une vente, éprouve la lésion la plus légère, et elle abandonnerait sans pitié l'homme auquel une vente enlève la moitié de son bien!

Le raisonnement de *Thomasius* ne peut se soutenir auprès de ces réflexions. Il y a mieux : *Thomasius* avait plus étudié les lois anciennes que les lois nouvelles; il les avait méditées dans un esprit de curiosité, et non comme ceux qui ne les voient que dans l'usage, et qui, s'ils ne sont plus savans que lui, sont du moins beaucoup plus utiles. Il a eu la vanité de prétendre aux découvertes, d'énoncer des idées nouvelles, et de manifester ce qui paraissait avoir échappé à ceux qui l'ont précédé : c'est ce sentiment, il n'en faut point douter, qui a dicté sa dissertation; mais d'autres jurisconsultes aussi doctes que lui bénissent la loi qu'il improuve.

Il prétend que si la rescision pour lésion entre majeurs était admise, il n'y aurait plus rien de stable dans les conventions. C'est ainsi que, pour vouloir trop prouver, il ne prouve rien. Les autres causes de rescision, le défaut de contenance, une servitude latente, &c., ne peuvent-elles pas renverser une foule de contrats, comme la rescision pour cause de lésion?

*Thomasius* ne peut se rendre raison de ce que c'est que le *dol re ipsâ*.

Il faut le lui expliquer.

Le *dol* personnel ne se découvre point par l'inspection de la chose; il résulte de circonstances qu'on ne connaît que par la déposition de témoins. Le *dol* réel, au contraire, résulte de l'inspection de la chose qui en donne la preuve, sans que l'intervention des témoins soit nécessaire.

La distinction est donc toute entière à l'avantage du *dol* réel; et

*Thomasius*

*Thomasius* qui le rejette admet bien plus, puisqu'il veut qu'on s'en rapporte à des témoins. Quand le fonds est là, on a des termes de comparaison pour juger de la lésion; c'est le fonds lui-même d'un côté, c'est le prix de l'autre; dans le *dol* personnel, on n'a plus de terme de comparaison; il faut saisir des faits particuliers, les rapprocher, les comparer, et marcher à la lueur trompeuse du témoignage.

On objecte que dans l'expertise le sort du contrat finit par être livré à la probité d'un seul homme.

Il est d'abord possible de prendre des précautions pour corriger cet inconvénient; mais quand il serait inévitable, ne s'en rapporte-t-on pas tous les jours dans les tribunaux au témoignage d'un seul, placé entre un témoin qui affirme et un autre qui nie? Quand le sort des hommes peut dépendre ainsi de la véracité d'un seul, comment peut-on reprocher à une matière particulière de législation un inconvénient qui se rencontre dans toutes les autres? On le retrouve dans les expertises, dans les jugemens, dans les arbitrages; il est par-tout enfin, avec cette différence que l'opinion de l'expert qui détermine s'il y a lésion, est motivée, qu'elle n'est pas appuyée sur un fait caché, mais sur un fait physique et présent, sur les revenus et la valeur des héritages voisins; avantage qui n'existe dans aucun autre genre de preuves.

On ne doit donc pas s'effrayer de l'inconvénient qui a été objecté. On a vu des jugemens injustes et universellement improuvés; mais y a-t-il jamais eu un murmure général contre quelques jugemens qui aient prononcé la rescision pour cause de lésion? Non sans doute; les juges n'oseraient s'écarter de leur devoir, parce que chacun peut les contrôler, et se convaincre par ses yeux de leur injustice ou de leur équité.

Enfin le juge n'est point lié par le rapport des experts. Si les circonstances le démentent, le juge l'écartera pour suivre son opinion personnelle, comme il fait dans presque toutes les autres affaires.

On admet des présomptions, même contre les contrats. Des présomptions ne sont que des indices qui approchent des preuves; car il n'y a de preuves véritablement concluantes, que celles qui deviennent la conséquence de principes certains. Des présomptions sont des conséquences de principes moins certains, mais qui approchent néanmoins de la certitude; et cependant, dans les affaires de la vie, presque tout se règle par des présomptions. Forcé de décider, on ne peut s'en rapporter qu'à la vérité apparente, lorsqu'on est privé du flambeau de la vérité évidente. Si les présomptions règlent tout, pourquoi les

repousser dans le seul cas où elles peuvent être l'effet de la corruption ; et alors que si on les repousse, on maintient ce qu'il y a de plus injuste, la lésion énorme ?

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que, quant à lui, jamais il ne donnera son assentiment à un système dans lequel un contrat reconnu commutatif devient inébranlable, quoique son effet soit de donner tout à l'un et rien à l'autre. Ce serait un code révoltant, que celui qui consacrerait un principe semblable. Quel père de famille ne tremblerait pour son fils, si un jeune homme de vingt-un ans, encore en proie aux passions, et prêt à tout sacrifier à la jouissance du moment, pouvait, par une signature indiscrete, se dépouiller irrévocablement de sa fortune ? Au temps où *Thomasius* écrivait, on n'était majeur qu'à vingt-cinq ans : du moins y avait-il une garantie, qui n'existe plus aujourd'hui ; or, le législateur doit prendre la société telle qu'elle est.

Le Consul partage entièrement l'avis du C. *Portalis*, et il lui paraît avoir parfaitement répondu aux objections faites relativement aux experts et au dol *re ipsâ*. La preuve du dol est bien plus certaine lorsqu'elle résulte de l'inspection de la chose, que lorsqu'il faut la tirer de dépositions de témoins. Au surplus, l'exécution des dispositions sur le dol en général n'est pas encore organisée, et lorsqu'on s'occupera de cette partie de la législation, on verra qu'on sera forcé d'admettre et des experts et des visites.

Les articles proposés par le C. *Berlier* sont raisonnables : ils rendent l'opinion que le Consul a exposée dans une séance précédente : on pourrait les discuter, mais la question préalable blesserait tous les principes. Le Consul répète que jamais elle n'obtiendra son suffrage, et il voit, même avec plaisir, que l'impression des procès-verbaux apprendra du moins à la France entière qu'il s'est élevé contre cette opinion.

La suite de la discussion est ajournée.

(La Séance est levée.)

Pour extrait conforme :

Le Secrétaire général du Conseil d'état,

J. G. LOCRÉ.

## SÉANCE

*Du 9 Nivôse, an 12 de la République.*

LE SECOND CONSUL préside la séance.

On reprend la discussion du titre XI du livre III : *De la Vente.*

La section II du chapitre VI : *De la Rescision de la vente pour cause de lésion*, demeure ajournée.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre VII : *De la Licitation.*

Les articles 107, 108 et 109, qui le composent, sont adoptés. Art. 107, 108, 109.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre VIII : *Du Transport des Créances, et autres Droits incorporels.*

Les articles 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 et 119 sont adoptés. Art. 110 à 119.

L'article 120 est discuté. Art. 120.

Le C. LACUÉE dit que la faculté qu'on accorde à celui contre lequel on a cédé un droit litigieux, paraît exorbitante; qu'il conviendrait d'en renfermer du moins l'exercice dans un délai donné.

Le C. TRONCHET répond que le principe de cette disposition est la défaveur qui pèse sur les cessionnaires de droits litigieux.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que l'objet du projet d'article est que les cessionnaires soient détournés de faire de ces odieux marchés, par la crainte de n'en pas tirer de bénéfice.

On peut dire en leur faveur que le contrat est aléatoire en tant qu'il y a incertitude sur l'événement du procès; mais lorsqu'eux-mêmes ont réglé le prix de ce qu'ils ont acheté, ils ne peuvent prétendre qu'on les constitue en perte, quand on le leur rembourse.

Le C. LACUÉE observe qu'il peut arriver qu'un homme opulent, pour obliger un citoyen pauvre, lui achète ses droits litigieux. L'adverse partie, cependant, qui voit qu'elle va être poursuivie, se hâte de rembourser le cessionnaire: elle profite donc seule du marché, et se soustrait aux condamnations dont elle était menacée.

Le C. TRONCHET dit que le procédé du cessionnaire est immoral, même dans le cas dont on vient de parler. S'il n'eût voulu qu'obliger le plaideur indigent, il lui eût fait des avances. Il devient donc évident qu'en se faisant faire une cession, il a cédé à un sentiment beaucoup moins généreux; qu'il a voulu se ménager un bénéfice.

Le C. PELET dit que toujours les cessionnaires de droits litigieux ont été vus avec défaveur. Dans le midi de la France, sur-tout, l'abus de ces sortes de marchés a été porté au point que certains individus en faisaient métier. Ils parvenaient à traîner en longueur les contestations engagées dans les tribunaux, pour fatiguer les plaideurs et obtenir à vil prix la cession de leurs droits. Ils poursuivaient ensuite leurs parties adverses avec la plus extrême rigueur. Dans le ci-devant Vivarais, le désordre devint si général en 1782, qu'il amena une insurrection qu'on ne parvint à réprimer qu'en envoyant des commissaires et de la force armée.

L'article est adopté.

Art. 121, 122.

Les articles 121 et 122 sont adoptés.

Le C. GALLI présente le titre XII du livre III.

Il est ainsi conçu :

#### DE L'ÉCHANGE.

Art. 1.<sup>er</sup> « L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Art. 2. » L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que pour la vente.

Art. 3. » Si l'un des échangeurs a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

Art. 4. » Le copermutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange, a le choix de conclure à des dommages et intérêts; ou de répéter sa chose.

Art. 5. » La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

Art. 6. » Toutes les autres règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

L'article 5 est ajourné comme lié à la question de la rescision pour cause de lésion.

Les autres articles sont adoptés.

Le C. GALLI présente le titre XIII du livre III.

Il est ainsi conçu :

#### DU LOUAGE.

##### Dispositions générales.

Art. 1.<sup>er</sup> « Il y a deux sortes de contrats de louage :

» Celui des choses,

» Et celui d'ouvrage.

Art. 2. » Le louage des choses est un contrat par lequel l'un s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps; et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer.

Art. 3. » Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties donne quelque chose à faire à l'autre, moyennant un prix convenu entr'elles.

Art. 4. » Ces deux genres de louages se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières.

» On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles;

» *Bail à ferme*, celui des héritages ruraux;

» *Loyer*, le louage du travail;

» *Bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie;

» *Devis, marché ou prix fait*, l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé.

» Ces trois dernières espèces ne sont comprises dans le louage que dans un sens très-étendu; elles ont des règles particulières.

Art. 5. » Les baux des biens nationaux, de ceux des communes et des établissemens publics, sont soumis à des réglemens particuliers.

CHAPITRE I.<sup>er</sup>

## Du Louage des choses.

Art. 6. » On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SECTION I.<sup>re</sup>

## De la Forme et de la Durée des Baux.

Art. 7. » On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Art. 8. » Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie,

» La preuve ne peut être reçue par témoins,

» Quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données;

» Le serment peut seulement être déferé à celui qui nie le bail.

Art. 9. » S'il y a contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'y ait point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment;

» Si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si elle excède le prix qu'il a déclaré.

Art. 10. » Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

» Elle peut être interdite pour le tout ou pour partie.

» Cette clause est toujours de rigueur.

Art. 11. » Le colon partiel n'a pas la faculté ni de sous-louer ni de céder, si elle ne lui a pas été expressément accordée par le bail.

Art. 12. » En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer, et le preneur est condamné à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire pour la relocation, et en outre aux dommages-intérêts du bailleur.

Art. 13. » Les articles 40 et 41 du titre IX : *Du Contrat de mariage*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

Art. 14. » Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais ci-après :

» S'il s'agit d'une maison entière, le congé devra être donné au moins une année avant;

» S'il s'agit d'un corps de logis entier ou d'une boutique, six mois avant;

» Et pour tous autres appartemens, dans les délais fixés par les usages des lieux.

Art. 15. » Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière est censé fait pour un an.

» Celui des meubles garnissant un corps de logis entier, ou une boutique, est censé fait pour six mois.

» Le bail des meubles fournis pour garnir tous autres appartemens, est censé fait pour la durée ordinaire des baux desdits appartemens, selon l'usage des lieux.

» Le bail de l'appartement meublé est censé fait pour un an.

Art. 16. » Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année quand il a été fait à tant par an;

» Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

» Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

» Si aucun écrit ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite pour un mois.

Art. 17. Le bail sans écrit d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

» Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

» Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

» Mais le bail d'un bois taillis, lors même qu'il se partage en plusieurs coupes, n'est censé fait que pour une coupe.

Art. 18. » Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, tant à l'égard des maisons que des fonds de terre, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 19. » Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse aussi de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, suivant l'article 17.

Art. 20. » 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.

Art. 21. » La même règle sera observée pour les baux ruraux; et en conséquence l'article ci-dessus recevra son exécution, lorsqu'après l'expiration des baux écrits, le preneur restera et le bailleur le laissera en possession.

Art. 22. » Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 23. » Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue de même sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné de la manière prescrite en l'article 14.

Art. 24. » Dans le cas de l'article précédent, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

#### SECTION II.

##### *Des Obligations du Bailleur.*

Art. 25. » Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- » 1.<sup>o</sup> De délivrer au preneur la chose louée;
- » 2.<sup>o</sup> D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- » 3.<sup>o</sup> D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 26. » Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

» Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 27. » Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

» S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 28. » Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite

» en tout ou en partie par cas fortuits, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail, mais sans aucun autre dédommagement.

Art. 29. » Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 30. » Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

» Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à concurrence du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

» Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci aura la faculté de résilier le bail.

Art. 31. » Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance plus grande que celles qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à diminution de prix pour le preneur, que dans les cas et suivant les règles exprimés au contrat de vente.

Art. 32. » Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur, du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom, et à demander même, s'il y a lieu, une diminution de prix, suivant ce qui est dit à l'article 70.

Art. 33. » Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur à sa garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

#### SECTION III.

##### *Des Obligations du Preneur.*

Art. 34. » Le preneur est tenu de deux obligations principales :

- » 1.<sup>o</sup> D'user de la chose louée, en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail;

» 2.<sup>o</sup> De payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 35. » Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

» En cas de résiliation, le preneur est condamné à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, et aux dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 36. » Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisans, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 37. » Les réparations locatives ou de menu entretien dont le preneur est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles qui deviennent nécessaires, pendant la durée du bail,

» Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées;

» Au récrépiment du bas des murailles des appartemens, à la hauteur d'un mètre;

» Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés, et que tout le pavé en général n'est pas devenu mauvais par vétusté;

» Aux vitres, excepté qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidens extraordinaires et de force majeure, dont le preneur ne peut être tenu;

» Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture des boutiques; gonds, targettes et serrures, sauf qu'il en manque par vétusté ou mauvaise qualité, ou qu'ils aient été cassés ou endommagés par une force majeure;

» Et autres désignées par l'usage des lieux.

Art. 38. » Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 39. » Si le fermier d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon ménager et père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, obtenir la résiliation du bail.

» En

» En cas de résiliation, le fermier est condamné, ainsi qu'il est dit du preneur à l'article 35 de ce titre.

Art. 40. » S'il a été fait un état des lieux, entre le bailleur et le preneur, au commencement du bail, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 41. » S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Art. 42. » Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 43. » Il répond aussi des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou des sous-locataires qu'il y place.

Art. 44. » Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure,

» Ou par un vice de construction de la cheminée,

» Ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

Art. 45. » S'il y a plusieurs locataires dans la maison, tous sont solidairement responsables de l'incendie;

» A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

» Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Art. 46. » Le fermier d'un bien rural est tenu d'empêcher les usurpations qui peuvent être commises sur les fonds, ou d'en avertir le propriétaire, à peine d'en répondre.

## SECTION IV.

*De la Résolution du Louage.*

Art. 47. » Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements, ainsi qu'il est expliqué dans les sections précédentes.

Art. 48. » Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

- » Les héritiers sont respectivement tenus des mêmes obligations.
- Art. 49. » Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.
- Art. 50. » Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que la réserve n'en ait été faite dans le contrat de bail.
- Art. 51. » S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il n'est tenu que de signifier un congé au temps d'avance usité dans le lieu.
- Art. 52. » S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.
- Art. 53. » S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paie, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.
- Art. 54. » S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.
- Art. 55. » L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissemens qui exigent de grandes avances.
- Art. 56. » L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.
- » Et il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.
- Art. 57. » Le fermier ou le locataire ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués, et de toutes les autres reprises qu'ils peuvent avoir.
- Art. 58. » Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a

- » point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.
- Art. 59. » Dans le cas expliqué aux articles 49 et 50, l'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

## SECTION V.

*Des Règles particulières à la Ferme des Biens ruraux.*

- Art. 60. » Le fermier doit, la dernière année du bail, laisser à celui qui lui succède dans la culture, la facilité et les logemens nécessaires pour les travaux de l'année suivante, selon l'usage des lieux.
- » Et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, la facilité et les logemens nécessaires pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.
- Art. 61. » Il doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.
- Art. 62. » Tout fermier de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.
- Art. 63. » Si le bail n'est pas d'une année et que la perte soit ou totale, ou du moins de moitié des fruits, le fermier sera chargé d'une partie proportionnelle du prix de la ferme.
- » Il ne pourra point prétendre de remise si la perte est moindre de moitié.
- Art. 64. » Si le bail est pour plusieurs années, et qu'il arrive, dans quelqu'une de ces années, des cas fortuits qui enlèvent ou la totalité ou du moins la moitié de la récolte, leur effet sera réglé d'après la distinction suivante.
- Art. 65. » Si le cas fortuit arrive après plusieurs années écoulées du bail, on vérifie si le fermier est récompensé par les récoltes précédentes.
- Art. 66. » Si le cas fortuit arrive ou dans les premières années ou vers la fin du bail, ou si arrivant après plusieurs années écoulées, le fermier ne se trouve pas récompensé par les récoltes précédentes, on attend la fin du bail pour faire la compensation de toutes les années.

- » Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le fermier de payer une partie du prix correspondante à la perte qu'il a soufferte.
- Art. 67. » Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte, telle que la moitié ou le tiers en nature, auquel cas, le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le fermier ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.
- » Il ne peut également en demander lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.
- Art. 68. » Le fermier peut renoncer aux cas fortuits.
- Art. 69. » Cette renonciation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.
- » Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet; à moins que le fermier n'ait renoncé à tous cas fortuits prévus ou imprévus.
- Art. 70. » Si le fermier a été empêché de jouir d'une partie du fonds, le propriétaire lui doit toujours un rabais proportionné sur le prix de ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement lui aient été dénoncés.
- » Cette dénonciation doit être faite dans le mois, si le domicile du propriétaire n'est pas éloigné de plus de 22 myriamètres [50 lieues]; et de deux mois, s'il demeure au-delà.

## CHAPITRE II.

*Du Bail à Cheptel.**Dispositions générales.*

- Art. 71. » Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.
- Art. 72. » Il y a trois espèces de cheptels :
- » Le cheptel simple ou ordinaire,
- » Le cheptel à moitié,
- » Et celui donné au fermier ou au colon partiaire.
- Art. 73. » On peut donner à cheptel toute espèce d'animaux susceptibles de croît ou de profit, pour l'agriculture ou le commerce.

- Art. 74. » A défaut de conventions particulières, ces contrats se règlent par les principes qui suivent :

SECTION I.<sup>re</sup>*Du Cheptel simple.*

- Art. 75. » Le cheptel simple est un contrat par lequel l'un donne à l'autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que celui-ci profitera de la moitié du croît, et qu'il supportera aussi la moitié de la perte.
- Art. 76. » Le cheptel est estimé dans le bail pour fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à son expiration ;
- » Mais le bailleur ne demeure pas moins propriétaire du cheptel.
- Art. 77. » Le preneur doit les soins d'un bon père de famille à la conservation du cheptel.
- Art. 78. » Il n'est tenu du cas fortuit que lorsqu'il a été précédé de quelque faute de sa part, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée.
- Art. 79. » En cas de contestation, le preneur est tenu de prouver le cas fortuit, et le bailleur est tenu de prouver la faute qu'il impute au preneur.
- Art. 80. » Le preneur qui est déchargé par le cas fortuit est toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes.
- Art. 81. » Si le cheptel périt en entier sans la faute du preneur, la perte en est pour le bailleur ;
- » S'il n'en périt qu'une partie, la perte est supportée en commun.
- Art. 82. » On ne peut stipuler que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoiqu'arrivée par cas fortuit et sans sa faute,
- » Ou qu'il supportera, dans la perte, une part plus grande que dans le profit,
- » Ou que le bailleur prélèvera, à la fin du bail, quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni.
- » Toute convention semblable est nulle.
- » Le preneur profite seul des laitages, du fumier, et du travail des animaux donnés à cheptel.
- » La laine et le croît se partagent.
- Art. 83. » Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau sans le consentement du bailleur.

Art. 84. » Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce fermier tient ; sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit.

Art. 85. » Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur.

Art. 86. » S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fait pour trois ans.

Art. 87. » Le bailleur peut en demander plutôt la résolution, si le preneur ne remplit pas ses obligations.

Art. 88. » A la fin, ou lors de la résolution du bail, il se fait une nouvelle estimation du cheptel.

» Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce, jusqu'à concurrence de la première estimation. L'excédant se partage.

» S'il n'existe pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prend ce qui reste ; et les parties se font raison de la perte.

## SECTION II.

*Du Cheptel à moitié.*

Art. 89. » Le cheptel à moitié est une société dans laquelle chacun des contractans fournit la moitié des bestiaux, qui demeurent communs pour le profit, ou pour la perte.

Art. 90. » Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple ; des laitages, du fumier et des travaux des bêtes.

» Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

Art. 91. » Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié.

## SECTION III.

*Du Cheptel donné par le Propriétaire à son Fermier ou Colon partiaire.*S. I.<sup>er</sup>*Du Cheptel donné au Fermier.*

Art. 92. » L'estimation du cheptel donné au fermier ne lui en transfère pas la propriété, mais néanmoins le met à ses risques.

Art. 93. » Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.

Art. 94. » Dans les cheptels donnés au fermier et au colon partiaire, le fumier n'est point dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé.

Art. 95. » La perte même totale et par cas fortuit, est aussi en entier pour le fermier, s'il n'y a convention contraire.

Art. 96. A la fin du bail, le fermier ne peut retenir le cheptel en en payant l'estimation originaire ; il doit en laisser un de valeur pareille à celui qu'il a reçu.

» S'il y a du déficit, il doit le payer ; et c'est seulement l'excédant qui lui appartient.

## S. II.

*Du Cheptel donné au Colon partiaire.*

Art. 97. » Si le cheptel périt en entier sans la faute du colon, la perte est pour le bailleur, s'il n'y a stipulation contraire.

Art. 98. » On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire ;

» Que le bailleur aura une plus grande part du profit ;

» Qu'il aura la moitié des laitages.

» Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte.

Art. 99. » Ce cheptel finit avec le bail à métairie.

Art. 100. » Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple.

## CHAPITRE III.

*Du Louage d'ouvrage et d'industrie.*

Art. 101. » Ce louage a trois objets principaux :

» 1.<sup>o</sup> Celui des gens de travail qui se louent au service de quelqu'un ;

» 2.<sup>o</sup> Celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ;

» 3.<sup>o</sup> Les devis ou marchés d'ouvrages.

SECTION I.<sup>re</sup>*Du Louage des Domestiques et Ouvriers.*

Art. 102. » Le maître en est cru sur son affirmation,  
» Pour la quotité des gages,  
» Pour le paiement du salaire de l'année échue,  
» Et pour les à-comptes donnés sur l'année courante.

Art. 103. » On ne peut engager ses services qu'à temps.

Art. 104. » Si l'individu qui a loué ses services n'exécute pas  
» son engagement, il est condamné aux dommages et intérêts; mais  
» il ne peut jamais être contraint personnellement à l'exécution.

## SECTION II.

*Des Voituriers par terre et par eau.*

Art. 105. » Les voituriers par terre et par eau sont assujettis, pour  
» la garde et la conservation des choses qui leur sont confiées, aux  
» mêmes obligations que les aubergistes, dont il est parlé au titre  
» du Dépôt.

Art. 106. » Ils ne répondent pas seulement de ce qu'ils ont déjà  
» reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qui leur a  
» été remis sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur  
» bâtiment ou voiture.

Art. 107. » Les entrepreneurs de voitures et roulages publics  
» doivent tenir registre de l'argent, des sacs et des paquets dont  
» ils se chargent.

Art. 108. » Les voituriers sont responsables de la perte et des  
» avaries des choses qui leur sont confiées, à moins qu'ils ne prou-  
» vent qu'elles ont été perdues et avariées par un cas fortuit.

Art. 109. » Les entrepreneurs et directeurs de voitures et rou-  
» lages publics, les maîtres de barques et navires, sont en outre  
» assujettis à des réglemens particuliers, qui font la loi entre eux et  
» les autres citoyens.

## SECTION III.

*Des Devis et Marchés.*

Art. 110. » Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage,  
» on

» on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son in-  
» dustrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.

» Dans le premier cas, c'est un pur louage.

» Dans le second, c'est une vente d'une chose une fois faite.

Art. 111. » Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la  
» chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être  
» livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût  
» en demeure de recevoir la chose.

Art. 112. » Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail  
» ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu  
» que de sa faute.

Art. 113. » Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient  
» à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant  
» que l'ouvrage ait été reçu, et sans que le maître fût en demeure  
» de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que  
» la chose n'ait péri par le vice de la matière.

Art. 114. » S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la  
» mesure, la vérification peut s'en faire par parties; et elle est censée  
» faite, si le maître paie l'ouvrier à proportion de l'ouvrage fait.

Art. 115. » Si l'édifice donné à prix fait, périt en tout ou en partie  
» par le vice du sol, l'architecte en est responsable pendant le temps  
» réglé au titre des Prescriptions.

Art. 116. » Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé  
» de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté  
» et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune  
» augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la  
» main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changemens ou  
» d'augmentations faits sur ce plan, si ces changemens ou augmen-  
» tations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec  
» le propriétaire.

Art. 117. » Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le  
» marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dé-  
» dommagement l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses  
» travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

Art. 118. » Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la  
» mort de l'ouvrier; à moins que le propriétaire ne consente  
» d'accepter, pour la continuation de l'ouvrage, l'héritier de l'entre-  
» preneur, ou l'ouvrier que cet héritier lui présente.

Art. 119. » Dans le cas où le propriétaire ne donne pas ce consentement, il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts de part ni d'autre.

» Mais le propriétaire est tenu de payer au prix porté par la convention, à la succession de l'entrepreneur, la valeur des ouvrages faits et celle des matériaux préparés, lors seulement que ces travaux ou ces matériaux peuvent lui être utiles.

Art. 120. » Si l'ouvrier ne fait pas l'ouvrage convenu, ou s'il ne le fait pas tel et dans le temps qu'il l'a promis, il est tenu de tous les dommages et intérêts qui peuvent résulter de l'inexécution de son obligation.

Art. 121. » L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie.

Art. 122. » Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre le propriétaire pour lequel les ouvrages ont été faits, que jusqu'à concurrence de ce dont il peut se trouver débiteur envers l'entrepreneur, au moment où leur action est intentée.

Art. 123. » Les maçons, charpentiers, serruriers, et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fait, sont astreints aux règles prescrites dans la présente section : ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.

Le C. GALLI fait lecture des *Dispositions générales*.

Art. 1, 2, 3.

Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés.

Art. 4.

L'article 4 est discuté.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que le *devis, marché* ou *prix fait*, est une convention qui passe les bornes du louage, lorsqu'elle comprend, indépendamment de la main-d'œuvre, la fourniture de matériaux.

Il demande que l'article soit rédigé dans le sens de cette distinction. Il ajoute que, pour l'ordre des matières, la facilité de la discussion en ce moment, et la commodité des recherches après l'émission de la loi, il faudrait distinguer le *simple louage d'ouvrages* d'avec les entreprises *sur devis* et à *forfait*.

Le C. TRONCHET demande que le mot *gage* soit ajouté au mot

*louage de travail*; cette dernière expression ne présentant pas l'idée qu'on attache au mot *gage*.

L'article est adopté avec ces deux amendemens.

L'article 5 est adopté.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre I.<sup>er</sup> : *Du Louage des choses*.

L'article 6 est adopté.

La section I.<sup>re</sup> : *De la Forme et de la Durée des Baux*, est soumise à la discussion.

Les articles 7 et 8 sont adoptés.

L'article 9 est discuté.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS pense que cet article est trop absolu. Il conviendrait de laisser le juge, suivant les circonstances, déférer le serment, ordonner l'expertise ou arbitrer par lui-même.

L'article est adopté avec cet amendement.

L'article 10 est discuté.

Le C. PELET dit que la faculté donnée au preneur de sous-louer et de céder même son bail sans l'aveu du propriétaire, se concilie difficilement avec l'intérêt de la propriété et avec le respect qui lui est dû.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU observe que ce droit ne serait accordé qu'au locataire d'une maison, et non au fermier d'un bien rural.

Le C. LACUÉE dit que, même restreint dans ces limites, ce droit aurait encore de grands inconvéniens, car il serait possible qu'un locataire en abusât pour placer dans la maison qu'il occupe, des individus qui exercent une profession infame, incommode ou dangereuse.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que, dans l'exactitude des principes, le locataire a le droit de jouir des lieux dans toute la latitude qui appartient au propriétaire lui-même, à moins qu'une clause particulière ne limite ce droit. Il est seulement responsable de l'usage qu'il en fait.

Au surplus, une disposition qui restreindrait ce droit, serait facilement éludée. On l'invoquerait inutilement : le locataire répondrait qu'il n'y a pas contrevenu ; qu'il ne sous-loue pas son appartement,

qu'il le prête : si elle peut avoir quelque avantage, le propriétaire aura soin de se le ménager, ainsi que le projet le lui permet, par une stipulation particulière.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que l'article 35 pourvoit à l'inconvénient que craint le C. Pelet : cet article autorise le propriétaire à faire résilier le bail, si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter du dommage pour le bailleur.

Le C. LACUÉE convient qu'en effet l'article 35 suffit pour prévenir l'abus qu'on pourrait faire de l'article 10.

L'article est adopté.

Art. 11, 12, 13.

Les articles 11, 12 et 13 sont adoptés.

Art. 14.

L'article 14 est discuté.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU observe qu'il est des lieux où l'usage rend les locations annuelles ; qu'ainsi, en manifestant l'intention de respecter en général les usages, on abolirait néanmoins celui dont il s'agit, si l'on établissait généralement que la location d'une boutique ou d'un corps de logis entier, lorsqu'il n'y pas de bail écrit, est de six mois.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que, dans tous les cas, il ne suffirait pas de borner aux corps-de-logis entiers le délai de six mois, parce que dans les grandes villes, et singulièrement à Paris, on loue peu de corps-de-logis, mais on loue ordinairement un étage entier, dont le prix est bien plus considérable que celui d'un corps-de-logis dans une petite ville.

Le C. FOURCROY dit qu'il ne voit aucune difficulté à s'en référer indéfiniment aux usages des lieux.

Le C. GALLI pense que, pour les maintenir, il suffit d'ajouter à l'article : *sauf les usages contraires*.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) répond que cette rédaction aurait l'inconvénient de subordonner la loi à l'usage. C'est la diversité et l'incertitude de ces usages qui causent des contestations, auxquelles une disposition précise de la loi mettrait fin.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU propose de s'en rapporter à l'usage dans les cas des deux derniers alinéas de l'article, et de retrancher toute énonciation de termes.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS voudrait que, dans toutes ses dispositions, l'article fût moins restrictif ; qu'il laissât aux juges la faculté de déférer aux usages des lieux et aux circonstances. Le délai, en effet, ne doit pas être le même, lorsqu'il s'agit du déplacement d'une manufacture, d'un grand établissement, d'une famille considérable, d'un homme public, tel qu'un notaire, que lorsqu'il ne s'agit que du déménagement d'un célibataire, ou d'une personne sans état et sans suite ; lorsqu'on occupe une habitation importante dans une grande ville, que lorsqu'on ne tient à loyer qu'une chaumière dans une campagne.

Le C. TRONCHET dit que l'usage des lieux a toujours réglé les termes sur l'étendue et le prix de l'habitation.

Le CONSEIL adopte en principe que sur les termes on s'en référera aux usages des lieux.

L'article 15 est discuté.

Art. 15.

Le C. TRONCHET dit qu'on doit appliquer à cet article le principe adopté pour l'article précédent, afin que les deux dispositions se trouvent en harmonie.

L'article est adopté avec cet amendement.

L'article 16 est discuté.

Art. 16.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que cet article doit être également réduit au principe adopté pour les articles précédents.

Le C. BERLIER dit qu'il y a quelque différence, en ce que l'article se rapporte à un cas précis et particulier sur lequel il existe une convention qu'il s'agit de fixer.

Le C. TRONCHET observe que cette raison ne s'applique point au dernier alinéa, et qu'en conséquence il convient de renvoyer aux usages sur le cas prévu dans cette partie de l'article.

Le C. LACUÉE pense que cet amendement est d'autant plus nécessaire, que la dernière disposition de l'article change l'usage subsistant de considérer les appartemens garnis comme loués pour un terme de quinze jours : la disposition ferait durer cette location pendant un mois.

Le C. BERLIER observe qu'il est sans inconvénient de retrancher la dernière partie de cet article, mais qu'il ne faut point que la suppression porte sur la règle posée dans la première partie.

En effet, si un appartement est loué à tant par an, par mois ou par jour, le bail a pour limites naturelles celles indiquées par le prix; ainsi il convient de dire qu'en ce cas, le bail est censé fait ou pour un an, ou pour un mois, ou pour un jour.

Il ne faut point pour cela renvoyer aux usages, car il ne s'agit là que d'expliquer les effets d'une convention.

Le C. LACUÉE objecte que cette suppression nuirait au locateur, parce que ne sachant pas précisément le jour où il pourra disposer de son appartement, il serait dans l'impossibilité de le louer à une autre personne pour une époque déterminée.

Le C. TRONCHET dit que l'article embrasse deux cas; celui où les parties ont déterminé le temps de la location en la fixant à l'année, au mois ou au jour, et celui où le temps n'a pas été déterminé: c'est ce dernier cas qu'il faut abandonner aux usages.

L'article est adopté avec cet amendement.

Art. 17. L'article 17 est discuté.

Le C. DEFERMON dit que lorsque la convention ne donne au preneur qu'une seule coupe, ce n'est point un bail, c'est une vente; car si la totalité de l'exploitation se divise, par exemple, en neuf coupes, il ne peut y avoir de bail que lorsque le contrat les comprend toutes également.

Le C. GALLI dit que le tribunal d'appel de Rennes a déjà fait cette observation; il a demandé que la dernière partie de l'article fût réformée et convertie dans la disposition suivante:

« Le bail d'un bois taillis, lorsqu'il se partage en plusieurs coupes, » est censé fait pour l'exploitation successive de toutes les coupes. »

Cette opinion n'a pas été adoptée par la section de législation.

Le C. DEFERMON dit que, dans la ci-devant Bretagne, il se trouve presque toujours des taillis parmi les terres affermées; qu'on en laisse la jouissance au fermier pour les coupes aux époques convenables et sans anticipation, et qu'ils font partie de la totalité du bail. Ces usages se trouveraient détruits par l'article.

Le C. TRONCHET pense que ce motif, et les autres considérations qui ont été proposées, doivent décider à ne se point expliquer sur les baux des bois.

L'article est adopté avec la suppression du dernier alinéa.

Les articles 18 et 19 sont adoptés.

L'article 20 est discuté.

Le C. TRONCHET dit que cet article est en contradiction avec l'article 18. Le premier de ces articles veut que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé; et le second, qu'il y ait tacite réconduction, si le preneur reste ou est laissé en possession.

L'Assemblée constituante avait supprimé la tacite réconduction. Cette abrogation était juste, car il arrive souvent qu'un fermier qui exploite un domaine éloigné, se maintient en possession à l'aide de quelques labours qu'il se hâte de faire, et trompe ainsi l'attente du propriétaire, qui, dans la persuasion que la convention serait exécutée telle qu'elle a été faite, pense que le fermier sortant a quitté la ferme à l'expiration du bail, et dans cette idée loue à un autre fermier.

Le C. TREILHARD dit que l'article 20 n'est pas en contradiction avec l'article 18. Il suppose, en effet, non-seulement que le fermier est resté en possession, mais encore que le propriétaire l'y a laissé. Il est certain que si au vu et su de ce propriétaire, et non d'une manière furtive, le preneur a continué d'exploiter, il s'est formé entre eux une convention nouvelle qui fait durer la location pendant un temps quelconque. Mais ce contrat est bien différent de la tacite réconduction, laquelle s'opérait par le seul fait du preneur.

Le C. TRONCHET dit que la tacite réconduction n'avait point d'autre principe que celui qu'on vient d'alléguer; elle supposait aussi de la part des deux parties, l'intention de continuer la location.

Au surplus, cette expression: *laissé en possession*, donnera lieu, dans l'application, à une foule de procès.

Il arrivera ordinairement qu'un propriétaire qui aura fait un bail nouveau, s'en reposera sur le fermier entrant, du soin de déposséder le fermier sortant, et que personnellement il ne s'en occupera plus. Cependant, le nouveau fermier différera de se mettre en possession au moment même où le bail précédent expirera: le fermier sortant argumentera de ce retard contre le propriétaire, et celui-ci se trouvera lié des deux côtés.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'il admet la disposition d'après laquelle le fermier sortant demeure suffisamment interpellé par le seul effet de l'expiration du bail. Cependant, il faut voir le cas où les parties ne s'étant point expliquées, et étant domiciliées à une grande

distance l'une de l'autre, le fermier a espéré que le bail lui serait continué, et a fait en conséquence les semences et labours. Le Consul pense que cette expression : *laissé en possession*, prévient toutes les difficultés qui peuvent s'élever dans cette hypothèse.

Le C. TREILHARD observe qu'il y a si peu tacite réconduction; que ce n'est pas même l'ancien bail qui continue; car on se réfère sur la durée de la jouissance du fermier, aux articles qui règlent le temps des locations faites sans écrit.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU croit que l'article n'aura pas de grands inconvénients. Toujours le fermier entrant commence les nouveaux labours, et s'emménage avant l'expiration du bail précédent. Ainsi la volonté du propriétaire se trouve expliquée par la communication nécessaire qui s'établit entre les deux fermiers. Mais si le propriétaire ne s'est expliqué ni directement, ni indirectement, et que dans ce silence, l'ancien fermier ait continué d'exploiter, il est juste qu'il continue.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que le système est de supposer que le bailleur a suffisamment manifesté l'intention de continuer au fermier son exploitation, en le laissant pendant un temps en jouissance; mais que comme la loi ne peut précisément déterminer ni la durée de ce temps, ni les circonstances qui prouvent cette intention, elle fait tout ce qui est en son pouvoir en posant le principe, et elle en renvoie l'application à l'arbitrage du juge.

Le C. TRONCHET dit qu'un des grands inconvénients de la tacite réconduction, est qu'elle n'est invoquée contre le propriétaire que lorsqu'il y a un bail nouveau; car le propriétaire, dont l'intérêt n'est pas de laisser ses terres sans culture, ne se met pas en devoir d'expulser l'ancien fermier, lorsqu'il n'en a pas un autre à lui substituer.

La tacite réconduction tourne donc toujours contre le propriétaire, et toujours aussi elle sert la mauvaise foi du fermier: si celui-ci prétend qu'on a eu intention de lui laisser son exploitation, il faut le réduire à n'en justifier qu'en rapportant un nouveau bail.

Le C. TREILHARD dit qu'il est impossible que le preneur reste en jouissance, sans que le bailleur y ait consenti. On n'attend pas en effet la fin d'un bail pour préparer la récolte nouvelle; ainsi le fait du propriétaire a dû avertir le fermier de son intention; si elle n'a pas été manifestée au fermier ni de cette manière, ni d'aucune autre, qu'a-t-il pu faire de mieux pour l'intérêt de tous, que de ne pas laisser les

terres

terres sans culture et de continuer son exploitation? Dans ce cas, il est juste qu'il jouisse comme celui qui n'a point de bail par écrit, et il serait injuste de l'expulser après qu'il a pourvu aux intérêts du propriétaire.

Le C. DEFERMON dit que, dans ce système, la condition des deux parties n'est pas égale, car le propriétaire se trouve lié et le fermier ne l'est pas; il lui serait facile, d'ailleurs, pourvu qu'il eût l'adresse de se maintenir pendant un court laps de temps, de se donner à lui-même une location nouvelle, quoique contre l'intention du propriétaire.

Il est des pays où les fermiers sortant ensementent et même récoltent après leur sortie. Là nécessairement ils restent encore quelque temps après l'expiration du bail; le nouveau fermier exploite même à côté d'eux: il ne résulte donc pas nécessairement de semblables circonstances, que le propriétaire ait eu intention de laisser l'exploitation à l'ancien fermier. Cette intention ne sera jamais exactement justifiée que par une autorisation écrite.

Le C. BERLIER dit que si, après avoir été laissé en possession, le fermier acquiert le droit d'achever l'exploitation commencée, le propriétaire a de même action contre le fermier, soit pour l'y contraindre, soit pour se faire payer, et qu'il n'aperçoit rien qui puisse motiver l'objection déduite du défaut de réciprocité.

Qu'à l'égard des actes de possession tolérés par le propriétaire et propres à caractériser la tacite réconduction, il est bien entendu que ce sont ceux qui s'appliquent non à l'exploitation passée, mais à l'exploitation future; et qu'il ne peut y avoir à ce sujet d'équivoque;

Que des actes furtifs et précipités, précédés ou suivis de la contradiction immédiate du propriétaire, ne sauraient non plus fonder la tacite réconduction; mais que l'article n'autorise point à faire cette objection, puisqu'il dispose formellement et uniquement pour le cas où le propriétaire a laissé le fermier en possession.

Cette possession, continue le C. Berlier, est un fait; or, en faisant abstraction du premier bail, on ne peut se dispenser d'apercevoir dans les nouveaux actes possessoires, au moins un bail sans écrit; et l'article en discussion ne pouvait faire moins que d'assimiler, comme il le fait, l'ancien fermier à celui qui jouit sans bail écrit.

L'opinant observe d'ailleurs qu'il serait contre toutes les règles

de l'équité, qu'après avoir laissé commencer une nouvelle exploitation; le propriétaire pût ensuite, et avant son achèvement, expulser le fermier; car il est résulté des actes du fermier et de la tolérance du propriétaire un contrat *per factum*, qui doit sans doute être resserré dans d'étroites limites, mais qui cependant mérite quelque considération.

Le C. SÉGUR dit qu'il serait nécessaire de fixer du moins un délai avant l'expiration duquel le fermier ne fût pas réputé être resté en possession.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que ces mots *laissé en possession*, pourront sans doute donner lieu à quelques procès; mais qu'il ne faut point s'arrêter à cet inconvénient, puisque les procès comme les guerres seront toujours inévitables entre les hommes; le législateur ne doit point, dans la vue de les prévenir, consacrer une injustice: c'en serait une cependant; que d'expulser tout-à-coup le fermier qui a ensemencé sans rencontrer d'opposition les terres dont le bail est expiré.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU pense que, sans poser de règles précises soit à l'effet d'expulser le fermier, soit à l'effet de le laisser en jouissance, il convient d'abandonner ces cas à la sagesse des juges.

Le C. PORTALIS dit que l'article, tel qu'il est proposé, remplit ces vues, puisque ce seront les juges qui décideront dans quelles circonstances le propriétaire sera réputé avoir laissé le fermier en possession; mais que du moins il leur donne une règle, et n'abandonne pas les parties à un arbitraire absolu.

Le C. JOLLIVET dit qu'il a eu récemment occasion de vérifier quelle est la jurisprudence sur ces sortes de questions. Un fermier, qu'il n'avait pas expressément expulsé, a persisté à vouloir labourer après l'expiration du bail; et a empêché le nouveau fermier d'entrer en jouissance. Les tribunaux, en dépossédant le fermier ancien, ont ordonné que le nouveau lui rembourserait ses labours et semences.

Le C. TREILHARD dit que cette décision est dans l'esprit de l'article 20.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'il est difficile de rejeter la tacite réconduction dans une loi où l'on admet des baux non écrits. Comment ne pas reconnaître qu'un bail semblable s'est formé, lorsque toutes choses demeurent dans le même état entre le bailleur et le

preneur! Sans doute, ce raisonnement ne serait pas exact, si l'on proposait de donner, comme autrefois, trois ans de durée au bail nouveau; mais il faut prendre garde qu'on le réduit au terme d'un bail non écrit.

Le C. SÉGUR dit qu'il reste cependant cette différence qu'en formant un bail même non écrit, les parties ont du moins stipulé verbalement; mais celui qui a fait un bail écrit a dû compter qu'à l'expiration de ce bail la possession du preneur cessait, et ne pouvait se renouveler sans son consentement, soit verbal, soit écrit. Si l'on veut que son silence serve de droit nouveau au preneur, il faut que ce silence ait duré assez pour faire présumer qu'il a eu l'intention de laisser la possession au fermier.

Le C. JOLLIVET propose de rédiger ainsi: « Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession pendant le temps nécessaire pour faire présumer qu'il y a tacite réconduction, il s'opère un nouveau bail, &c. »

Cette rédaction est adoptée.

Les articles 21, 22, 23 et 24 sont adoptés.

Art. 21 à 24.

La section II: *Des Obligations du bailleur*, est soumise à la discussion.

Les articles 25, 26, 27, 28, 29, 30 et 31 sont adoptés.

Art. 25 à 31.

L'article 32 est discuté.

Art. 32.

Le C. LACUÉE dit qu'il est contradictoire de décharger le bailleur de toute garantie du trouble apporté par des voies de fait à la jouissance du preneur, et d'autoriser cependant celui-ci à réclamer une diminution de prix.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que le renvoi à l'article 70 contredit également le principe de l'article; car le bailleur deviendrait responsable des vols et des coupes faites furtivement par des tiers sur les terres données à ferme.

Le C. TRONCHET dit qu'il n'est dû de diminution sur le prix que lorsqu'une partie de la récolte a été détruite par des événemens de force majeure, tels que ceux de la guerre.

L'article est adopté avec le retranchement de la dernière partie, depuis ces mots: *et à demander même*.

L'article 33 est adopté.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) fait de nouveau une observation générale sur le classement des articles; il pense qu'ils ne sont pas placés dans leur ordre naturel. On aurait pu, suivant le plan adopté par *Pothier*, réunir sous une même division les dispositions relatives au louage des maisons et des biens ruraux; et sous une autre celles qui concernent le louage des animaux et des meubles.

Le C. TRONCHET dit qu'on a réuni ici les règles communes à tous les louages, et rejeté dans une section particulière les règles propres au louage des biens ruraux.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que les règles qui composent le chapitre I.<sup>er</sup> reçoivent des développemens bien différens, suivant l'espèce de louage auquel on les applique. Par exemple, l'article 26 n'aura pas les mêmes résultats, lorsqu'il s'agira d'une maison que le bailleur aura livrée sans portes ni fenêtres, que lorsqu'il s'agira d'un cheval qu'il aura donné sans être ferré.

L'observation du C. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) est renvoyée à la section.

La section III : *Des Obligations du preneur*, est soumise à la discussion.

Les articles 34 et 35 sont adoptés.

L'article 36 est discuté.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande si les meubles des sous-locataires répondent du loyer dû par le locataire principal.

Cette question se présente très-fréquemment; il importe donc de la décider.

Le C. TRONCHET dit que la question appartient à la matière des privilèges; que cependant, si l'on veut la traiter dès-à-présent, il observera que, dans l'usage, les meubles des sous-locataires répondent du loyer au propriétaire, tant qu'ils ne l'ont pas payé au locataire principal.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que s'ils n'en répondent pas indéfiniment, le propriétaire se trouve exposé à perdre. En effet, s'il réclame l'exécution de la disposition qui oblige à garnir la maison de meubles suffisans pour lui donner ses sûretés; le principal locataire

lui objectera qu'elle est garnie par les meubles des sous-locataires; s'il demande à faire valoir son privilège sur les meubles des sous-locataires, ils lui diront qu'ils ont payé le locataire principal. Il serait donc utile d'établir une règle claire sur un cas qui se reproduit fréquemment dans les grandes villes.

Le C. TREILHARD dit qu'en général le preneur loue pour jouir, ou par lui-même; ou par les autres, à moins qu'il n'ait renoncé à la faculté de sous-louer; ainsi, les meubles qui garnissent la maison doivent répondre du loyer, comme s'ils appartenait tous au locataire principal; mais seulement jusqu'à concurrence de ce que chacun occupe.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que la règle du C. Treilhard est plus absolue que celle du C. Tronchet, qui décharge les meubles des sous-locataires de la responsabilité, lorsque le locataire principal est payé; d'où il résulte qu'ils ne fourniraient aucune sûreté au propriétaire.

On pourrait distinguer: adopter la règle du C. Tronchet, pour le cas où le locataire a sous-loué, malgré la renonciation qu'il a faite à ce droit, et celle du C. Treilhard, pour le cas contraire.

Le C. BERLIER dit que cette distinction ne peut atteindre les sous-locataires sans aggraver leur condition: dans tous les cas, leurs meubles doivent être assujettis au privilège du propriétaire jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent sur le prix de leurs locations particulières; mais ils ne peuvent être tenus au-delà, lors même que le locataire principal n'eût pas eu la faculté de leur sous-louer; car tout ce qui résultait de cette clause, vis-à-vis des tiers, c'est que le propriétaire pouvait empêcher qu'ils n'occupassent: s'il ne l'a point fait, leurs obligations envers lui n'excèdent pas celles de tous les autres sous-locataires.

Le C. TREILHARD croit la difficulté plus spécieuse que réelle. Le doute ne peut subsister que pour un seul terme; car on n'en laisse pas ordinairement accumuler plusieurs. Il est donc facile au sous-locataire de s'assurer, avant de payer le locataire principal, si le propriétaire est payé.

La question est renvoyée à la section.

L'article 37 est discuté.

Le C. MIOR dit que l'énumération contenue dans cet article ne comprend pas tous les cas; que cependant elle ne peut être incomplète

sans qu'on en infère que l'intention de la loi est de ne pas avoir égard aux cas qui ne seraient pas énoncés. Il serait donc préférable de s'en rapporter sur tous, aux usages.

Le C. GALLI répond qu'ec'est aussi pour suppléer à l'insuffisance de l'énumération, que, par la disposition qui termine l'article, on a conservé aux usages toute leur force.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que cette précaution suffit; mais qu'il est nécessaire de fixer positivement le droit sur plusieurs des points sur lesquels l'article s'explique.

Le C. TRONCHET ajoute que souvent l'humeur ou la mauvaise foi des parties oblige à recourir à des experts, qu'ainsi il est utile de diminuer les doutes, en fixant l'opinion sur les cas les plus ordinaires.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU propose de placer à la tête de l'article, et avant l'énumération, la disposition qui maintient les usages.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que l'obligation de faire le récrépiment du bas des murailles soit étendue à tous les lieux clos, tels que les écuries et autres.

L'article est adopté avec les amendemens des CC. *Bigot-Préameneu* et *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely).

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) propose de charger le locataire de la réparation des parquets et planchers en bois, s'ils viennent à être brisés.

Le C. TREILHARD dit que ce n'est pas là une réparation locative: si une feuille du parquet ou une partie du plancher est brisée par la faute du locataire, il doit en indemniser le propriétaire, non parce que les réparations d'un parquet sont une charge de la location en général, mais parce qu'il a détérioré la chose d'autrui.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que le projet met à la charge du locataire généralement toutes les détériorations qui ne proviennent pas de vétusté, telles que les carreaux de terre ou pavés brisés; et il y a une ressemblance parfaite entre cette dégradation et le bris d'une feuille de parquet ou d'une des planches qu'on emploie au lieu de parquet dans un grand nombre de départemens.

L'observation est renvoyée à la section.

Les articles 38, 39 et 40 sont adoptés.

L'article 41 est discuté.

Le C. DEFERMON propose de n'obliger le locataire à rendre les lieux en bon état que des réparations locatives seulement.

Le C. TREILHARD répond que c'est là le sens de l'article.

L'article est adopté.

Les articles 42 et 43 sont adoptés.

L'article 44 est discuté.

Le C. DEFERMON dit que cet article et l'article 42 imposent au preneur une obligation à laquelle il lui sera difficile de satisfaire. Comment pourra-t-il prouver que l'événement est arrivé sans sa faute? Comment justifiera-t-il, par exemple, de l'accident qui aura fait périr quelque partie d'un troupeau qu'il tient à cheptel?

Le C. TRONCHET répond que des preuves de cette nature se tirent des circonstances.

Au surplus, on ne pose ici que la règle générale.

Ailleurs on trouve les règles particulières au louage des animaux des fonds ruraux, &c.

L'article est adopté avec le retranchement des mots: *de la cheminée*.

L'article 45 est discuté.

Le C. LACUÉE trouve la disposition de cet article trop dure.

Le C. TREILHARD dit qu'on ne peut la retrancher sans priver le propriétaire de son recours.

L'article est adopté.

L'article 46 est adopté.

La section IV: *De la Résolution du Louage*, est soumise à la discussion.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que la rubrique soit changée, et que, pour ne pas envelopper dans cette section le louage de la main-d'œuvre auquel ses dispositions ne peuvent se rapporter, on dise: *De la résolution du bail à loyer ou à ferme*.

Le C. TRONCHET dit que les dispositions de cette section conviennent également à toute espèce de louage.

La rubrique est maintenue.

L'article 47 est adopté.

L'article 48 est discuté.

Le C. DEFERMON propose d'ajouter à l'article : *s'il n'y a convention contraire.*

Art. 47.  
Art. 48.

Le C. TREILHARD dit que cette clause est de droit, qu'elle dérive des principes généraux sur les conventions.

Le C. DEFERMON observe que cependant on a cru devoir l'ajouter à l'article suivant.

Le C. BERLIER répond que c'est parce que l'article 49 change le droit existant, et que par cette raison il a fallu donner plus de développement à une disposition qui établit un droit dont les effets ne sont pas encore déterminés par la jurisprudence.

L'article est adopté.

Art. 49.

L'article 49 est adopté.

Art. 50.

L'article 50 est discuté.

Le C. DEFERMON demande pourquoi on n'attacherait pas au bail sous seing-privé l'effet que l'article donne au bail authentique.

Le C. TREILHARD répond que c'est parce que ce serait faciliter la fraude; qu'au surplus le bail sous seing-privé conserve toute sa force entre le bailleur et le preneur.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'il y a sans doute de très-fortes raisons pour abolir la loi *Æde*, mais qu'on ne peut se dissimuler que ce changement dans le droit existant nuira à la valeur des maisons.

Le C. TRONCHET répond que la loi *Æde* n'était fondée sur aucune raison solide; que la loi *Emptorem* avait un motif, mais qui n'était après tout qu'une subtilité: l'acquéreur, disait-on, n'étant que successeur à titre singulier, ne doit pas, comme le successeur à titre universel, être tenu des engagements personnels de son auteur.

Depuis l'Assemblée constituante, ces deux lois ont été abandonnées: on a pensé cependant que pour prévenir les difficultés et les procès, il convenait de les abroger formellement, en laissant néanmoins la faculté de s'y soumettre par une stipulation particulière.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'il se rend à ces raisons; son observation

observation ne porte que sur l'effet que produira le changement de jurisprudence. Il en résultera certainement une diminution dans la valeur des maisons. La précaution que prendra le propriétaire de faire renoncer le preneur au droit commun, persuadera ce dernier que le bailleur se propose de vendre prochainement sa maison, et, par une suite de cette idée, le loyer sera fixé plus bas. Si les parties n'ont pas dérogé au droit commun, et que la maison soit vendue, l'acheteur qui se trouvera gêné dans sa jouissance, par la nécessité de respecter le bail existant, ne voudra acheter qu'à un prix moins élevé.

Le C. BERLIER dit que le bail authentique doit être maintenu, parce que son sort ne peut ni ne doit dépendre d'un acte postérieur; tant pis pour le bailleur, si, voulant vendre ensuite, il trouve un moindre prix. La raison ne veut pas que le contrat qu'il a souscrit devienne résoluble par son seul fait. Au surplus, le C. Tronchet a fort justement observé que la loi *Emptorem* ne reposait que sur l'une de ces subtilités que l'on trouve trop souvent dans le droit romain; elle n'est pas plus favorable que la loi *Æde*; et si celle-ci a été rejetée sans opposition, l'autre ne mérite pas un meilleur sort.

Le C. TREILHARD dit que la différence de valeur sera toujours légère; les baux n'étant ordinairement que de trois, six ou neuf ans, l'acheteur ne sera pas privé long-temps de la libre disposition de la chose.

Le C. TRONCHET dit que d'ailleurs la disposition ne change réellement rien à ce qui existe. Actuellement, un bail existant cause toujours quelque perte au propriétaire, car s'il en charge l'acquéreur, il vend moins; s'il ne l'en charge pas, il prend sur lui l'obligation d'indemniser le locataire.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que le droit nouveau diminuera un peu la valeur des biens, attendu qu'il écarte la concurrence de tous ceux qui n'achètent que pour occuper à l'instant par eux-mêmes; mais que néanmoins il n'est point d'avis d'abroger les lois *Emptorem* et *Æde*, qui ne peuvent se concilier avec l'équité et avec la foi due aux contrats.

Le C. JOLLIVET, en approuvant la disposition, demande qu'on y fasse exception pour le cas de la vente judiciaire, parce que la condition des créanciers hypothécaires serait moins avantageuse, si

la valeur de la chose engagée venait à décroître, et qu'elle ne doit pas changer par le fait du débiteur.

Le C. TREILHARD répond que l'hypothèque ne peut diminuer le droit que la propriété donne au débiteur de jouir de sa chose, ni le constituer en quelque sorte dans un état d'interdiction.

L'article est adopté.

Art. 51.

L'article 51 est discuté.

Le C. DEFERMON dit que cette expression : *n'est tenu que de signifier un congé*, semble supposer que le bailleur n'est soumis à aucune autre condition, et qu'il peut en conséquence louer sa maison à une autre personne, après en avoir expulsé le preneur, sous le prétexte de l'habiter lui-même.

Le C. TREILHARD dit que si l'on suppose des fraudes, il n'y a pas de disposition dont on puisse espérer qu'elle aura son effet; mais qu'on poursuit la fraude, et que, dans le cas prévu, le preneur expulsé obtiendrait des dommages-intérêts.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que la locution restrictive qu'on a employée dans l'article, n'a pour objet que de faire connaître que le bailleur ne doit pas de dommages-intérêts au preneur.

Le C. DEFERMON demande que l'article soit ainsi rédigé : *Il est tenu de signifier, &c.*

L'article est adopté avec cet amendement.

Art. 52 à 59.

Les articles 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 et 59 sont adoptés.

La section V : *Des Règles particulières à la ferme des biens ruraux*, est soumise à la discussion.

Art. 60 à 70.

Les articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, et 70, qui la composent, sont adoptés.

Le C. GALLI fait lecture du chapitre II : *Du Bail à cheptel*.

Art. 71 à 74.

Les articles 71, 72, 73 et 74, qui forment les *dispositions générales*, sont adoptés.

La section I.<sup>re</sup> : *Du Cheptel simple*, est soumise à la discussion.

Les articles 75, 76, 77, 78 et 79 sont adoptés.

L'article 80 est discuté.

Le C. DEFERMON dit que cet article impose au preneur un engagement difficile à remplir.

Le C. TREILHARD répond que l'article ne l'oblige pas à payer toujours les peaux qu'il ne peut pas représenter, mais seulement à en rendre compte.

L'article est adopté.

L'article 81 est discuté.

Art. 81.

Le C. DEFERMON dit que si l'intention de la section est de n'imposer en aucun cas au preneur une perte qui puisse excéder ses profits, elle blesse l'essence du bail à cheptel.

Le C. TREILHARD dit que la section, pour régler sur qui tombe la perte, ne s'attache qu'à une distinction qui est dans le droit commun : si le fonds du cheptel péricule par cas fortuit, il péricule pour le propriétaire; s'il péricule par la faute du preneur, c'est lui qui en supporte la perte.

Le C. DEFERMON dit que par l'effet naturel du temps, des bestiaux donnés à cheptel doivent perdre de leur valeur; cependant, d'après la dernière partie de l'article, le preneur entrerait dans cette diminution.

Le C. TRONCHET dit que ces mots : *la perte est supportée en commun*, ne signifient pas que le cheptelier sera tenu de rembourser la moitié de la perte; mais qu'elle portera sur lui, en ce sens, qu'elle diminuera d'autant le profit qu'il tire du cheptel, sans qu'il ait de recours contre le propriétaire.

Le C. TREILHARD dit que si l'opinion du C. Defermon est que quand il n'y a ni cas fortuit, ni faute du preneur, les bénéfices de celui-ci ne doivent pas souffrir de diminution sur ce qui reste du troupeau, elle est juste, et qu'il convient de la rendre d'une manière plus claire dans la rédaction.

Le chapitre entier est renvoyé à la section de législation pour être revu dans l'esprit des observations qui ont été faites.

La section de législation est également chargée de revoir le titre entier, sous le rapport du classement des articles.

( La Séance est levée. )

Pour extrait conforme :

Le Secrétaire général du Conseil d'état,

J. G. LOCRÉ.

SÉANCE

## SÉANCE

Du 14 Nivôse, an 12 de la République.

LE SECOND CONSUL préside la séance.

Le C. TREILHARD rend compte des observations faites par le Tribunal sur le livre II du projet de Code civil.

Il dit que ces observations n'ont porté pour la plupart que sur de légers changemens de rédaction que la section a adoptés, et qu'il ne parlera que de celles qui présentent plus d'importance.

Le Tribunal a demandé que l'art. 538 au titre II : *De la Propriété*, fût rédigé ainsi qu'il suit :

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité, et en vertu d'une loi ; sauf les cas relatifs à la voirie et aux alignemens, pour lesquels la loi n'est point nécessaire. »

La section n'a pas cru que l'addition proposée dût être admise : elle paralyserait l'administration, si, pendant l'absence du Corps législatif, des circonstances urgentes obligeaient à disposer d'une propriété particulière. L'Assemblée constituante a donné toutes les garanties nécessaires à la propriété, en établissant la règle que personne ne pourra être contraint à céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Il n'y a pas de motifs, et il y a, au contraire, des inconvéniens à sortir de ces termes.

Le C. REGNAUD ( de Saint-Jean-d'Angely ) dit qu'à la vérité l'Assemblée constituante s'est bornée à exprimer ces deux conditions, mais que des dispositions ultérieures, et sur-tout l'usage, ont ajouté la condition nouvelle que le Tribunal réclame, et le Gouvernement s'y est toujours conformé. Il ne s'agit pas ici des cas d'urgence véritable et qui se réduisent à-peu-près au cas de guerre et au cas d'incendie : il est évident que pour empêcher l'embrâsement d'une ville entière, ou dans la vue de pourvoir à sa défense, l'administration doit disposer sans délai ; mais l'objet de l'article est de pourvoir aux cas ordinaires et où l'urgence n'est pas la même, et alors il devient difficile de se refuser à la proposition du Tribunal.

3.

LII bis.

Le C. LACUÉE dit qu'en théorie le principe du Tribunal est vrai ; mais que si on l'érigéait en règle générale, dans certaines circonstances, il gênerait l'administration. Les cas d'urgence sont plus multipliés qu'on ne le suppose : si l'on entreprend de les fixer pour en faire des exceptions à la règle, on donne, par cela même, à cette règle, une force plus absolue ; il serait donc impossible de s'en écarter dans les cas qui auraient été omis, et qui cependant ne souffriraient point de retard : si l'on voulait adopter l'opinion du Tribunal, du moins ne devrait-on point obliger l'administration à recourir au Corps législatif avant d'agir, mais se borner à établir que, chaque année, les actes de ce genre seront soumis au Corps législatif en la même forme que les arrêtés relatifs aux douanes.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'on n'envisage pas la question sous son véritable point de vue.

Si l'on se trouvait encore à l'époque où le décret de l'Assemblée constituante a été rendu, il n'y aurait pas de difficulté à exprimer la condition dont parle le Tribunal ; mais aujourd'hui, et après qu'un laps de temps considérable a sanctionné la rédaction de l'Assemblée constituante ; après qu'elle a été textuellement répétée dans toutes les constitutions qui ont successivement régi la France ; après qu'un long usage en a réglé l'application, on ne voit pas de motifs pour la changer, et alors le changement serait interprété d'une manière défavorable : il semblerait qu'on aurait supposé au Gouvernement la prétention d'exproprier arbitrairement les citoyens, et qu'on aurait voulu établir une garantie de plus contre les abus du pouvoir. Il n'en est pas besoin sans doute ; car il n'y a pas eu une seule expropriation arbitraire. Et si la Nation, au lieu de vivre sous un Gouvernement juste et paternel, se trouvait un jour sous un Gouvernement violent et despotique, ce ne seraient pas quelques mots de plus insérés dans la loi qui garantiraient la propriété du citoyen. Le principe qu'aucune expropriation ne peut avoir lieu sans une loi, est incontestable, et il est scrupuleusement observé ; il est superflu, et il serait inconvenant de l'exprimer.

Le C. PELET partage l'opinion du Consul. Les précautions, excessives et nouvelles qu'on propose sont absolument sans objet ; la loi a fait tout ce qui est nécessaire pour la garantie de la propriété, lorsqu'elle a dit que nul ne pourrait être dépossédé que pour cause d'utilité publique et avec une indemnité préalable.

Le C. SÉGUR pense que toute expropriation doit être ordonnée par

une loi, mais qu'il est inutile d'exprimer ce principe, comme si l'on s'en était écarté jusqu'ici.

L'article 538 est maintenu.

Le C. TREILHARD continue, et dit que le Tribunal a proposé un amendement à l'article 548.

Le Tribunal a demandé une exception à la règle générale en faveur de celui qui, ayant joui de bonne foi, *animo domini*, a fait des constructions ou des plantations sur un sol qu'il croyait à lui. La loi attache tant de faveur à la bonne-foi, qu'elle lui laisse les fruits qu'il a perçus : il serait donc contre les principes de le traiter avec la même sévérité que l'individu dont la jouissance est entachée de mauvaise-foi. Il ne doit pas perdre ses dépenses. Dans cette vue, le Tribunal propose d'obliger le propriétaire à lui payer ou le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, ou la plus-value du fonds.

Cette addition est juste, la section n'a pas hésité à l'admettre.

L'amendement du Tribunal est adopté.

Le C. TREILHARD présente ensuite la rédaction définitive du livre II.

Le Conseil l'adopte ainsi qu'il suit :

**DES BIENS ET DES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS  
DE LA PROPRIÉTÉ.**

**TITRE I.<sup>er</sup>**

**DE LA DISTINCTION DES BIENS.**

Art. 510. « Tous les biens sont meubles ou immeubles.

**CHAPITRE I.<sup>er</sup>**

**Des Immeubles.**

Art. 511. « Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Art. 512. « Les fonds de terre et les bâtimens sont immeubles par leur nature.

- Art. 513. » Les moulins à vent ou à eau, fixes sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.
- Art. 514. » Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles.
- » Dès que les grains sont coupés, et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.
- » Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.
- Art. 515. » Les coupes ordinaires des bois taillis ou des futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.
- Art. 516. » Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.
- » Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.
- Art. 517. » Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.
- Art. 518. » Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.
- » Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds :
- » Les animaux attachés à la culture ;
  - » Les ustensiles aratoires ;
  - » Les semences données aux fermiers ou colons partiaires ;
  - » Les pigeons des colombiers ;
  - » Les lapins des garennes ;
  - » Les ruches à miel ;
  - » Les poissons des étangs ;
  - » Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
  - » Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;
  - » Les pailles et engrais.
- » Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

- Art. 519. » Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.
- » Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.
- » Il en est de même des tableaux et autres ornemens.
- » Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.
- Art. 520. » Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent :
- » L'usufruit des choses immobilières ;
  - » Les servitudes ou services fonciers ;
  - » Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

## CHAPITRE II.

*Des Meubles.*

- Art. 521. Les biens sont meubles par leur nature ou par la détermination de la loi.
- Art. 522. » Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.
- Art. 523. » Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Ces actions ou intérêts sont réputés meubles à l'égard de chaque associé seulement, tant que dure la société.
- » Sont aussi meubles, par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur la République, soit sur des particuliers.

Art. 524. » Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles : la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le Code de la procédure civile.

Art. 525. » Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles, jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

Art. 526. » Le mot *meubles*, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les médailles, les instrumens des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages, armes, grains, vins, foins et autres denrées; il ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet d'un commerce.

Art. 527. » Les mots *meubles meublans* ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartemens, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables, porcelaines, et autres objets de cette nature.

» Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

» Il en est de même des porcelaines; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement, sont comprises sous la dénomination de *meubles meublans*.

Art. 528. » L'expression *biens-meubles*, celle de *meublier*, ou d'*effets mobiliers*, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble d'après les règles ci-dessus établies.

» La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublans.

Art. 529. » La vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant, ni les dettes actives, et autres droits, dont les titres peuvent être déposés dans la maison; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

## CHAPITRE III.

*Des biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent.*

Art. 530. » Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

» Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés, et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

Art. 531. » Les chemins, routes et rues à la charge de la nation, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public.

Art. 532. » Tous les biens vacans et sans maîtres, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation.

Art. 533. » Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie du domaine public.

Art. 534. » Il en est de même des terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre; ils appartiennent à la nation, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre elle.

Art. 535. » Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis.

Art. 536. » On peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

## TITRE II.

## DE LA PROPRIÉTÉ.

Art. 537. » La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglemens.

Art. 538. » Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si

» ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et  
» préalable indemnité.  
Art. 539. » La propriété d'une chose, soit mobilière, soit im-  
» mobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui  
» s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.  
» Ce droit s'appelle *droit d'accession*.

SECTION I.<sup>re</sup>*Du Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose.*

Art. 540. » Les fruits naturels ou industriels de la terre,  
» Les fruits civils,  
» Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire, par droit  
d'accession.  
Art. 541. » Les fruits produits par la chose n'appartiennent au  
» propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, tra-  
» vaux et semences faits par des tiers.  
Art. 542. » Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans  
» le cas où il possède de bonne-foi; dans le cas contraire, il est tenu  
» de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.  
Art. 543. » Le possesseur est de bonne-foi quand il possède  
» comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété  
» dont il ignore les vices.  
» Il cesse d'être de bonne-foi du moment où ces vices lui sont  
» connus.

## SECTION II.

*Du Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.*

Art. 544. » Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient  
» au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

S. I.<sup>er</sup>*Du Droit d'accession relativement aux Choses immobilières.*

Art. 545. » La propriété du sol emporte la propriété du dessus  
» et du dessous.  
» Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et  
» constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au  
» titre IV ci-après: *Des Servitudes*.

» II

» Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il  
» jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles  
» peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et régle-  
» mens relatifs aux mines, et des lois et réglemens de police.

Art. 546. » Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un  
» terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire  
» à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans pré-  
» judice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait  
» acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment  
» d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

Art. 547. » Le propriétaire du sol qui a fait des constructions,  
» plantations et ouvrages, avec des matériaux qui ne lui appartenaient  
» pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dom-  
» mages et intérêts, s'il y a lieu: mais le propriétaire des matériaux  
» n'a pas le droit de les enlever.

Art. 548. » Lorsque les plantations, constructions et ouvrages  
» ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du  
» fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faits à les  
» enlever.

» Si le propriétaire du fonds demande la suppression des planta-  
» tions et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites,  
» sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à  
» des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut  
» avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

» Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et construc-  
» tions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du  
» prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande  
» augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si  
» les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers  
» évincé, qui n'aura pas été condamné à la restitution des fruits,  
» attendu sa bonne-foi, le propriétaire ne pourra demander la sup-  
» pression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura  
» le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de  
» la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont  
» le fonds a augmenté de valeur.

Art. 549. » Les attérissemens et accroissemens qui se forment suc-  
» cessivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve  
» ou d'une rivière, s'appellent *alluvion*.

» L'alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il s'agisse  
» d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non; à la charge,  
» dans le premier cas, de laisser le marche-pied ou chemin de halage,  
» conformément aux réglemens.

Art. 550. » Il en est de même des relais que forme l'eau courante  
» qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur  
» l'autre; le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion,  
» sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le  
» terrain qu'il a perdu.

» Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.

Art. 551. » L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs,  
» dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre,  
» quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que  
» le volume de l'eau vienne à diminuer.

» Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit  
» sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des  
» crues extraordinaires.

Art. 552. » Si un fleuve ou une rivière navigable ou non enlève  
» par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un  
» champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la  
» rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer  
» sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année:  
» après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le pro-  
» priétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie n'eût pas  
» encore pris possession de celle-ci.

Art. 553. » Les îles, îlots, atterrissemens, qui se forment dans le  
» lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent  
» à la nation, s'il n'y a titre ou prescription contraire.

Art. 554. Les îles et atterrissemens qui se forment dans les rivières  
» non navigables et non flottables, appartiennent aux propriétaires  
» riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île n'est pas formée d'un  
» seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés,  
» à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière.

Art. 555. » Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras  
» nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain,  
» et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son  
» champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans  
» une rivière navigable ou flottable.

Art. 556. » Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou  
» non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit,  
» les propriétaires des fonds nouvellement occupés prennent, à titre  
» d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion  
» du terrain qui lui a été enlevé.

Art. 557. Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un  
» autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire  
» de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude  
» ou artifice.

## §. II.

*Du Droit d'accession relativement aux choses mobilières.*

Art. 558. » Le droit d'accession, quand il a pour objet deux  
» choses mobilières appartenant à deux maîtres différens, est en-  
» tièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.

» Les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déter-  
» miner, dans les cas non prévus, suivant les circonstances par-  
» ticulières.

Art. 559. Lorsque deux choses appartenant à différens maîtres,  
» qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins  
» séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le  
» tout appartient au maître de la chose qui forme la partie prin-  
» cipale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui  
» a été unie.

Art. 560. » Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre  
» n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de  
» la première.

Art. 561. » Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus  
» précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée  
» à l'insu du propriétaire, celui-ci peut demander que la chose  
» unie soit séparée pour lui être rendue, même quand il pourrait  
» en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été  
» jointe.

Art. 562. » Si de deux choses unies pour former un seul tout,  
» l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre,  
» celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en  
» valeur, ou en volume si les valeurs sont à-peu-près égales.

Art. 563. » Si un artisan ou une personne quelconque a employé

» une matière qui ne lui appartenait pas à former une chose d'une  
» nouvelle espèce; soit que la matière puisse ou non reprendre sa  
» première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de récla-  
» mer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-  
» d'œuvre.

Art. 564. » Si cependant la main-d'œuvre était tellement impor-  
» tante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière em-  
» ployée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ou-  
» vrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le  
» prix de la matière au propriétaire.

Art. 565. » Lorsqu'une personne a employé en partie la matière  
» qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à  
» former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre  
» des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière  
» qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est  
» commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la  
» matière qui lui appartenait; quant à l'autre, en raison à-la-fois et  
» de la matière qui lui appartenait, et du prix de sa main-d'œuvre.

Art. 566. » Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de  
» plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, mais dont  
» aucune ne peut être regardée comme la matière principale; si les  
» matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières  
» ont été mélangées, peut en demander la division.

» Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient,  
» ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de  
» la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant  
» à chacun d'eux.

Art. 567. » Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était  
» de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce  
» cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait récla-  
» mer la chose provenue du mélange, en remboursant à l'autre la  
» valeur de sa matière.

Art. 568. » Lorsque la chose reste en commun entre les proprié-  
» taires des matières dont elle a été formée, elle doit être licitée au  
» profit commun.

Art. 569. » Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a  
» été employée, à son insu, à former une chose d'une autre espèce, peut  
» réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de demander la

» restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure  
» et bonté, ou sa valeur.  
Art. 570. » Ceux qui auront employé des matières appartenant  
» à d'autres et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dom-  
» mages et intérêts, s'il y a lieu; sans préjudice des poursuites par voie  
» extraordinaire, si le cas y échet.

## TITRE III.

## DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

CHAPITRE I.<sup>er</sup>

## De l'Usufruit.

Art. 571. » L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un  
» autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la  
» charge d'en conserver la substance.

Art. 572. » L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de  
» l'homme.

Art. 573. » L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain  
» jour, ou à condition.

Art. 574. » Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles  
» ou immeubles.

## Des Droits de l'Usufruitier.

Art. 575. » L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de  
» fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire  
» l'objet dont il a l'usufruit.

Art. 576. » Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit  
» spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi  
» des fruits naturels.

» Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la  
» culture.

Art. 577. » Les fruits civils sont les loyers des maisons, les inté-  
» rêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

» Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des  
» fruits civils.

Art. 578. » Les fruits naturels et industriels, pendans par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

» Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire, s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit.

Art. 579. » Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique au prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

Art. 580. » Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation, à la fin de l'usufruit.

Art. 581. » L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

Art. 582. » Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Art. 583. » Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de balivaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

» Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge, par l'usufruitier, de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

Art. 584. » L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, soit que

» ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Art. 585. » Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie : il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet, en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

Art. 586. » Il peut prendre, dans les bois, des échelas pour les vignes ; il peut aussi prendre sur les arbres des produits annuels ou périodiques ; le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires.

Art. 587. » Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

Art. 588. » L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés et pour leur durée, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, dans le titre du *Contrat de mariage et des Droits respectifs des Époux*.

Art. 589. » L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

Art. 590. » Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

Art. 591. » Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit ; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Gouvernement.

» Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

Art. 592. » Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

» De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit,  
» réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait  
» avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.  
» Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux  
» et autres ornemens qu'il aurait fait placer, mais à la charge de  
» rétablir les lieux dans leur premier état.

## S. II.

*Des Obligations de l'Usufruitier.*

Art. 593. » L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont;  
» mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en  
» présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des  
» meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

Art. 594. » Il donne caution de jouir en bon père de famille,  
» s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit: cepen-  
» dant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfans,  
» le vendeur ou le donateur sous réserve d'usufruit, ne sont pas  
» tenus de donner caution.

Art. 595. » Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles  
» sont donnés à ferme ou mis en séquestre;

» Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées;

» Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareille-  
» ment placé;

» Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent,  
» dans ce cas, à l'usufruitier.

Art. 596. » A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier,  
» le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage  
» soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées;  
» et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit: cependant  
» l'usufruitier pourra demander et les juges pourront ordonner, sui-  
» vant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour  
» son usage, lui soit délaissée, sous la simple caution juratoire, et à la  
» charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

Art. 597. » Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier  
» des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où  
» l'usufruit a été ouvert.

Art. 598. » L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.  
» Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire,

» à

» à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations  
» d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier  
» en est aussi tenu.

Art. 599. » Les grosses réparations sont celles des gros murs et des  
» voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.  
» Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en  
» entier.

» Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Art. 600. » Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de  
» rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas  
» fortuit.

Art. 601. » L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes  
» les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et  
» autres qui dans l'usage sont censées charges des fruits.

Art. 602. » A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la  
» propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le proprié-  
» taire y contribuent ainsi qu'il suit:

» Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui  
» tenir compte des intérêts;

» Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du  
» capital à la fin de l'usufruit.

Art. 603. » Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou  
» pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de  
» l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de  
» l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition  
» de leur part.

Art. 604. » L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes  
» auxquelles le fonds est hypothéqué; s'il est forcé de les payer, il a  
» son recours contre le propriétaire, sauf ce qui a été dit au titre des  
» *Donations et Testamens*, article 309.

Art. 605. » L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel,  
» doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi  
» qu'il suit:

» On estime la valeur du fonds sujet à usufruit; on fixe ensuite  
» la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

» Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds  
» doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit;  
» sans aucun intérêt.

3.

N n n

LIVRE II.  
Titre III.  
De l'Usufruit, de  
l'Usage et de l'Ha-  
bitation.  
Rédaction définitive.

» Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et dans ce cas l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

Art. 606. » L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

Art. 607. » Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

Art. 608. » Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre ni d'en payer l'estimation.

Art. 609. » Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi périt entièrement par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

» Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

§. III.

Comment l'usufruit prend fin.

Art. 610. » L'usufruit s'éteint par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier;

- » Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;
- » Par la consolidation ou réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire;
- » Par le non-usage du droit pendant trente ans;
- » Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

Art. 611. » L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

LIVRE II.  
Titre III.  
De l'Usufruit, de  
l'Usage et de l'Ha-  
bitation.  
Rédaction définitive.

» Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises, et des garanties pour l'avenir.

» Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Art. 612. » L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

Art. 613. » L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

Art. 614. » La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé.

Art. 615. » Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

Art. 616. » Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

Art. 617. » Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

» Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

Art. 618. » Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

Art. 619. » On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et inventaires.

LIVRE II.  
Titre III.  
De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.  
Rédaction définitive.

Art. 620. » Usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent  
» jouir en bons pères de famille.

Art. 621. » Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le  
» titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ses dispositions, plus  
» ou moins d'étendue.

Art. 622. » Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits,  
» ils sont réglés ainsi qu'il suit.

Art. 623. » Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en  
» exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa  
» famille.

» Il peut en exiger pour les besoins même des enfans qui lui sont  
» survenus depuis la concession de l'usage.

Art. 624. » L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

Art. 625. » Celui qui a un droit d'habitation dans une maison  
» peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été  
» marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

Art. 626. » Le droit d'habitation se restreint à ce qui est néces-  
» saire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa  
» famille.

Art. 627. » Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

Art. 628. » Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il  
» occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture,  
» aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions,  
» comme l'usufruitier.

» S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une  
» partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

Art. 629. » L'usage des bois et forêts est réglé par des lois par-  
» ticulières.

TITRE IV.

DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.

LIVRE II.  
Titre IV.  
Des Servitudes ou Services fonciers.  
Rédaction définitive.

Art. 630. Une servitude est une charge imposée sur un héritage  
» pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre pro-  
» priétaire.

Art. 631. » La servitude n'établit aucune prééminence d'un  
» héritage sur l'autre.

Art. 632. » Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux,

» ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre  
» les propriétaires.

LIVRE II.  
Titre IV.  
Des Servitudes ou Services fonciers.  
Rédaction définitive.

CHAPITRE I.<sup>er</sup>

Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

Art. 633. » Les fonds inférieurs sont assujéti envers ceux qui  
» sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement  
» sans que la main de l'homme y ait contribué.

» Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui em-  
» pêche cet écoulement.

» Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servi-  
» tude du fonds inférieur.

Art. 634. » Celui qui a une source dans son fonds, peut en user  
» à sa volonté, sauf le droit que le propriétaire du fonds inférieur  
» pourrait avoir acquis par titre ou par prescription.

Art. 635. » La prescription, dans ce cas, ne peut s'acquérir  
» que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente  
» années, à compter du moment où le propriétaire du fonds infé-  
» rieur a fait et terminé des ouvrages apparens destinés à faciliter la  
» chute et le cours de l'eau dans sa propriété.

Art. 636. » Le propriétaire de la source ne peut en changer le  
» cours lorsqu'il fournit aux habitans d'une commune, village ou  
» hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitans n'en ont  
» pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une  
» indemnité, laquelle est réglée par experts.

Art. 637. » Celui dont la propriété borde une eau courante,  
» autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par  
» l'article 531, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses  
» propriétés.

» Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user dans  
» l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à  
» la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

Art. 638. » S'il s'élève une contestation entre les propriétaires  
» auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en pronon-  
» çant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû  
» à la propriété; et dans tous les cas les réglemens particuliers et  
» locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

- Art. 639. » Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.  
Art. 640. » Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 675 ci-après.  
Art. 641. Le propriétaire qui veut se clore, perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

## CHAPITRE II.

### *Des Servitudes établies par la loi.*

- Art. 642. » Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.  
Art. 643. Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.  
» Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.  
Art. 644. » La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.  
Art. 645. » Partie de ces obligations est réglée par le *Code rural*.  
» Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, aux cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

S. I.<sup>er</sup>

#### *Du Mur et du Fossé mitoyens.*

- Art. 646. » Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.  
Art. 647. » Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement, d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné;  
» Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

- » Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.  
Art. 648. » La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.  
Art. 649. » Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions, en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartient.  
Art. 650. » Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres [deux pouces] près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.  
Art. 651. » Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.  
Art. 652. » Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté.  
Art. 653. » Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur, s'il y en a.  
Art. 654. » Tout propriétaire joignant un mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.  
Art. 655. » L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à

» son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Art. 656. » Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assés-édites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglemens particuliers ou les usages constans et reconnus ; et, à défaut d'usages et de réglemens, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres [dix pieds] de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres [huit pieds] dans les autres.

Art. 657. » Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

» Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

» Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

» Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

Art. 658. » Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives ou passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

Art. 659. » Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Art. 660. » Il y a marqué de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Art. 661. » Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Art. 662. » Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs.

Art. 663. » Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire.

Art. 664.

Art. 664. » Il n'est permis de planter des arbres de haute-tige qu'à la distance prescrite par les réglemens particuliers actuellement existans, ou par les usages constans et reconnus ; et, à défaut de réglemens et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives.

Art. 665. » Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés.

» Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin, peut contraindre celui-ci à couper ces branches.

» Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a droit de les y couper lui-même.

Art. 666. » Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie, et chacun des deux propriétaires a droit de requérir qu'ils soient abattus.

S. I. *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.*

Art. 667. » Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non ;

» Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau ;

» Y adosser une étable ;

» Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

» Est obligé à laisser la distance prescrite par les réglemens et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes réglemens et usages, pour éviter de nuire au voisin.

S. III. *Des Vues sur la Propriété de son voisin.*

Art. 668. » L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Art. 669. » Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

» Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les  
» mailles auront un décimètre [environ trois pouces huit lignes]  
» d'ouverture au plus, et d'un chassis à verre dormant.

» Art. 670. » Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à  
» vingt-six décimètres [huit pieds] au-dessus du plancher ou sol de  
» la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et  
» à dix-neuf décimètres [six pieds] au-dessus du plancher pour les  
» étages supérieurs.

» Art. 671. » On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'as-  
» pect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos  
» ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres [six pieds]  
» de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

» Art. 672. » On ne peut avoir des vues par côté ou obliques  
» sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres [deux pieds] de  
» distance.

» Art. 673. » La distance dont il est parlé dans les deux articles  
» précédens se compte depuis le paréminent extérieur du mur où l'ou-  
» verture se fait; et s'il y a balcons, ou autres semblables saillies,  
» depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux  
» propriétés.

## S. IV.

## De l'Égout des toits.

» Art. 674. » Tout propriétaire doit établir des toits de manière  
» que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie  
» publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

## S. V.

## Du Droit de passage.

» Art. 675. » Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui  
» n'a aucune issue sur la voie publique peut réclamer un passage sur  
» les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la  
» charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut  
» occasionner.

» Art. 676. » Le passage doit régulièrement être pris du côté où  
» le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

» Art. 677. » Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins  
» dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

» Art. 678. » L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'ar-  
» ticle 675, est prescriptible, et le passage doit être continué, quoi-  
» que l'action en indemnité ne soit plus recevable.

## CHAPITRE III.

## Des Servitudes établies par le fait de l'homme.

SECTION I.<sup>re</sup>

## Des diverses espèces de Servitudes qui peuvent être établies sur les Biens.

» Art. 679. » Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs pro-  
» priétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon  
» leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient  
» imposés ni à la personne ni en faveur de la personne, mais seule-  
» ment à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient  
» d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

» L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par  
» le titre qui les constituent; à défaut de titre par les règles ci-après.

» Art. 680. » Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâti-  
» mens ou pour celui des fonds de terre;  
» Celles de la première espèce s'appellent *urbaines*, soit que les  
» bâtimens auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la  
» campagne;

» Celles de la seconde espèce se nomment *rurales*.

» Art. 681. » Les servitudes sont, ou continues, ou discontinues.  
» Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être  
» continué sans avoir besoin du fait actuel de l'homme: tels sont,  
» les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

» Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait  
» actuel de l'homme pour être exercées: tels sont les droits de passage,  
» puisage, pacage et autres semblables.

» Art. 682. » Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes.  
» Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des  
» ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

» Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe  
» extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de  
» bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

## SECTION II.

*Comment s'établissent les Servitudes.*

Art. 683. » Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent  
» par titre, ou par la possession de trente ans.

Art. 684. » Les servitudes continues non apparentes et les ser-  
» vitudes discontinuës, apparentes ou non apparentes, ne peuvent  
» s'établir que par titres.

» La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir ;  
» sans cépendant, qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de  
» cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles  
» pouvaient s'acquérir de cette manière.

Art. 685. » La destination du père de famille vaut titre à l'égard  
» des servitudes continues et apparentes.

Art. 686. » Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est  
» prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au  
» même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises  
» dans l'état duquel résulte la servitude.

Art. 687. » Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels  
» il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héri-  
» tages sans que le contrat contienne aucune convention relative à  
» la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en  
» faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

Art. 688. » Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles  
» qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être rem-  
» placé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du pro-  
» priétaire du fonds asservi.

Art. 689. » Quand on établit une servitude, on est censé accorder  
» tout ce qui est nécessaire pour en user.

» Ainsi, la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, em-  
» porte nécessairement le droit de passage.

## SECTION III.

*Des Droits du propriétaire du Fonds auquel la Servitude est due.*

Art. 690. » Celui auquel est due une servitude, a droit de faire  
» tous les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver.

Art. 691. » Ces ouvrages doivent être à ses frais, et non à ceux

» du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établis-  
» sement de la servitude ne dise le contraire.

Art. 692. » Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti  
» est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires  
» pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours  
» s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au pro-  
» priétaire du fonds auquel la servitude est due.

Art. 693. » Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie  
» vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion,  
» sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.  
» Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un passage, tous les coproprié-  
» taires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

Art. 694. » Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude  
» ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre  
» plus incommode.

» Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice  
» de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été pri-  
» mitivement assignée.

» Mais cependant si cette assignation primitive était devenue plus  
» onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait  
» d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au pro-  
» priétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice  
» de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas s'y refuser.

Art. 695. » De son côté, celui qui a un droit de servitude ne  
» peut en user que suivant son titre, sans rien innover ni dans le  
» fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due,  
» qui puisse aggraver la condition du premier.

## SECTION IV.

*Comment les Servitudes s'éteignent.*

Art. 696. » Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent  
» en tel état qu'on ne peut plus en user.

Art. 697. » Elles revivent si les choses sont rétablies de manière  
» qu'on puisse en user, à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un  
» espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la  
» servitude, ainsi qu'il est dit, article 700 ci-après.

Art. 698. » Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

Art. 699. » La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

Art. 700. » Les trente ans commencent à courir selon les diverses espèces de servitude, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir; lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

Art. 701. » Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière.

Art. 702. » Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

Art. 703. » Si parmi les copropriétaires il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres. »

On reprend la discussion du titre XIII du livre III : *Du Louage*.

Le C. GALLY fait lecture du chapitre III : *Du Louage d'ouvrage et d'industrie*.

Art. 101. L'article 101 est adopté.

La section 1.<sup>re</sup> : *Du Louage des domestiques et ouvriers*, est soumise à la discussion.

Art. 102. L'article 102 est discuté.

Le C. JOLLIVET demande que, dans le troisième alinéa de l'article, on substitue les mots *terme échu*, à ceux-ci *l'année échue*, attendu qu'il y a des louages au mois, et en général pour un temps plus court que l'année.

Le C. TREILHARD dit qu'on peut se borner à dire, *le salaire échu*, sans exprimer le temps.

Cet amendement est adopté.

Le C. DEFERMON observe que les règles relatives aux ouvriers ne sont pas les mêmes que celles qui concernent les domestiques. On ne s'en rapporte pas en effet à l'affirmation de la personne qui a confié

des travaux à un maçon ou à un couvreur. On ne peut donc, comme on le fait ici, envelopper dans les mêmes dispositions les ouvriers et les domestiques.

Le C. MIOT répond que la disposition n'a d'effet qu'entre l'entrepreneur et l'ouvrier qu'il emploie.

Le C. TREILHARD dit qu'en effet l'article ne dispose qu'entre l'entrepreneur et son ouvrier, entre le maître et le domestique. Il fallait déférer l'affirmation à l'un ou à l'autre; or, le maître mérite le plus de confiance.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS pense que pour rendre plus clairement l'idée de la section, il conviendrait de faire plusieurs articles, et de dire :

*Le maître est cru à son affirmation sur la quotité et sur le paiement des salaires de l'ouvrier qu'il emploie.*

*Le maître est cru à son affirmation sur la quotité et sur le paiement des gages de ses domestiques.*

L'ordre naturel, continue le Consul, serait de commencer par l'article 103, qui établit une règle générale.

Le C. LACUÉE demande si les preuves morales seront écoutées: par exemple, l'ouvrier ou le domestique produira des témoins en présence desquels le maître se sera expliqué sur la quotité ou sur le paiement, soit du salaire, soit des gages; y aura-t-il encore lieu de lui déférer l'affirmation?

Le C. TREILHARD répond qu'on ne pourrait avoir égard à des preuves de cette espèce, sans ouvrir la porte aux fraudes; les ouvriers ne pourraient-ils pas se servir de témoins entre eux.

L'article est adopté avec l'amendement et le classement proposés par le Consul Cambacérés.

Le C. BÉRENGER observe que l'article 103 semblerait s'opposer à ce qu'un individu pût s'engager pour une entreprise dont il serait impossible de fixer la durée. On prévient cette fausse application, et l'on maintiendrait néanmoins la disposition, si l'on s'exprimait ainsi : *on ne peut engager ses services à temps*.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'on peut exprimer qu'il est permis de s'engager jusqu'à l'accomplissement d'une entreprise.

Ces propositions sont renvoyées à la section.

Les articles 102, 103 et 104 sont adoptés, sauf les amendemens ci-dessus.

La section II : *Des voituriers par terre et par eau*, est soumise à la discussion.

Les articles 105 et 106 sont discutés.

Le C. DEFERMON dit qu'il n'y a pas de doute qu'un voiturier ne doive répondre des paquets qui lui sont directement remis, mais que s'ils sont remis à des tiers ou dans un entrepôt, le voiturier ne peut plus en répondre; alors il faut que la responsabilité porte sur les tiers.

Le C. BÉRENGER dit que le voiturier n'est chargé, que du moment où il prend le paquet dans l'entrepôt.

Le C. TREILHARD observe que les articles 107 et 109 lient les tiers qui tiennent l'entrepôt.

Le C. DEFERMON dit qu'il parle, non des entrepreneurs de roulage et des directeurs de voitures publiques, que les articles 107 et 109 concernent, mais de ceux qui, sans avoir cette qualité, se rendent commissionnaires entre le voiturier et la personne qui veut faire transporter des paquets.

Le C. RÉAL dit que ces commissionnaires sont de véritables entreposeurs, et qu'en conséquence ils deviennent responsables envers ceux qui entreposent : mais il s'agit ici du cas où le paquet est confié au voiturier lui-même. Comme il ne peut être responsable que lorsqu'il accepte le dépôt, et qu'il s'en charge, il faudrait substituer le mot *reçu* au mot *remis*.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que la difficulté vient de ce qu'on assimile les voituriers aux aubergistes; cependant il y a une grande différence. Dans une auberge, les paquets déposés ne sont pas enregistrés, et ne peuvent l'être : tout se traite de bonne-foi. Les voituriers, au contraire, ont des registres, ou du moins doivent en avoir : on peut donc se réduire à ordonner que les paquets seront enregistrés.

Le C. RÉAL dit que la rapidité avec laquelle on fait les chargemens, ne permet pas toujours de remplir cette formalité; aussi les voituriers n'ont-ils souvent que de simples lettres de voiture.

L'article

L'article, au surplus, leur est étranger; il ne concerne que les entrepreneurs.

Le C. TREILHARD dit que les voituriers sont chargés par le fait seul. Très-souvent on n'apporte les paquets qu'au moment du départ, et l'on n'a pas le temps de remplir des formalités : il faut alors que l'entrepreneur demeure chargé envers le public, et le voiturier envers lui.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) objecte que ce système mettrait les entrepreneurs à la discrétion des voituriers.

Le C. TREILHARD dit qu'il serait sans doute préférable qu'il y eût toujours un enregistrement; mais qu'il est impossible de l'espérer.

Au reste, les difficultés qui s'élèvent dans ces cas entre le voiturier et l'entrepreneur, s'expliquent par les circonstances d'après lesquelles le juge se détermine.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'un maître ne peut suivre le domestique qu'il charge de porter un paquet aux voitures publiques; cependant il faut qu'il ait ses sûretés. Il ne peut les trouver que dans la responsabilité de l'entrepreneur. Celui-ci n'a pas à se plaindre : s'il ne tient pas de registres par cela seul il devient suspect de mauvaise foi; s'il en tient, et qu'il n'ait pas enregistré, même sans que le voyageur l'ait requis, même malgré son refus, il est en faute. La loi doit veiller pour celui qui fait le dépôt, et rendre l'enregistrement forcé de la part de l'entrepreneur.

Le voyageur, dira-t-on, profitera peut-être de l'omission de cette formalité pour réclamer des effets plus précieux que ceux qu'il a déposés.

Mais on sait comme on prononce sur de semblables contestations : on se réduit à ce qui est vraisemblable, et on défère le serment.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que l'article 108 comprend aussi les voituriers qui n'ont point de registres, et qui la plupart, ne sachant même pas écrire, seraient hors d'état d'en tenir. On a dû assujettir à des formes plus sévères les entrepreneurs de voitures et roulage.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS pense que les articles de cette section seraient mieux placés au titre *du Dépôt*.

Le C. DEFERMON rappelle que la régie nationale avait une règle d'après laquelle la personne qui n'avait pas fait une déclaration par état, ne pouvait, en cas de perte du paquet, réclamer au-delà de

cent cinquante francs : on pourrait appliquer ici cette règle. Mais ce serait changer les principes reçus que de soumettre les entrepreneurs aux mêmes engagements que les aubergistes. Ils ne peuvent répondre des paquets qui sont remis au voiturier pendant sa route et loin de leur présence.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS résume la discussion.

Sur l'article 105, il faut examiner si les obligations des aubergistes sont trop étendues pour y soumettre les voituriers ; si le dépôt fait à ces derniers est en effet un dépôt nécessaire. On pourrait rappeler précisément ceux de ces engagements auxquels on croirait devoir assujettir les voituriers.

A l'article 106, on pourrait ajouter : *sans préjudice de la responsabilité de l'entrepreneur.*

On a demandé sur l'article 107, que l'entrepreneur ne fût chargé que lorsque les paquets auraient été enregistrés.

Mais la personne qui les envoie prend toujours un reçu. Cette pièce suffit pour charger l'entrepreneur. C'est sa faute s'il n'a pas de registres.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que dans le cas de l'article 105, il n'y a pas de dépôt nécessaire.

Il avoue, au surplus, qu'un reçu doit suffire pour charger l'entrepreneur.

Le C. TREILHARD observe que les voyageurs ont le droit de porter avec eux un paquet dont le poids est déterminé ; qu'il n'y a ni reçu ni enregistrement de ce paquet, et que cependant l'entrepreneur en demeure chargé.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que toute messagerie a un registre sur lequel les voyageurs ont soin de faire charger leur malle ; autrement il serait impossible de constater le dépôt ; ou si l'on écoutait les réclamations qui ne seraient pas appuyées de cette preuve, la mauvaise-foi aurait trop d'avantages. Lorsque le registre est en règle, et que le paquet ne s'y trouve pas inscrit, l'entrepreneur est déchargé : tel est l'usage.

A l'égard des petits paquets que les voyageurs portent avec eux, c'est à eux à y veiller ; l'entrepreneur n'en répond pas.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que ce système favorise l'entrepreneur au préjudice de la masse des citoyens.

Très-souvent on se borne à prendre un reçu ; mais si le propriétaire

le perd, et que l'entrepreneur soit de mauvaise-foi ; comment prononcer entre eux ? Par les registres, répond-on ; et le Code civil obligera d'en tenir.

Mais cette disposition aura-t-elle infailliblement l'effet de faire enregistrer tous les paquets déposés ? Elle aura donc un résultat désastreux, en ce qu'elle avertira l'entrepreneur que, pour échapper à la responsabilité, il lui suffira d'é luder l'enregistrement.

On objectera qu'il faut cependant à l'entrepreneur une garantie contre la mauvaise-foi du voyageur.

Il aura cette garantie si l'on fixe un *maximum* aux réclamations, qu'on défère l'affirmation, et que, dans tous les cas, les tribunaux puissent avoir égard aux indices qui démontreraient sa bonne-foi.

Le C. BERLIER dit que l'embarras de cette discussion lui semble provenir en grande partie de ce que l'article 105 assimile les voituriers aux aubergistes, et renvoie au titre *du Dépôt* pour savoir comment les uns et les autres seront traités.

Sans doute, si en articulant qu'on a remis quelque chose à un voiturier, rien ne pouvait en empêcher la preuve, et que le juge fût tenu de l'ordonner, une règle aussi absolue, toujours dure, serait souvent injuste.

Mais si l'on recourt aux règles projetées sur le dépôt, par les rédacteurs du projet de Code civil, on y verra que le juge ne doit, même contre l'aubergiste, admettre la preuve qu'*avec circonspection, suivant les circonstances de fait et l'état des personnes.*

Ce tempérament salulaire a peut-être besoin d'être indiqué ici autrement que par un renvoi à des dispositions qui n'existent pas encore, et ce parti leverait bien des difficultés.

Le CONSEIL adopte en principe que les engagements des entrepreneurs et des voituriers seront spécifiés.

Les articles 105, 106, 107, 108 et 109 sont renvoyés à un nouvel examen de la section.

Art. 105 à 109.

La section III : *Des Devis et Marchés*, est soumise à la discussion.

Les articles 110 et 111 sont adoptés.

Art. 110, 111.

L'article 112 est discuté.

Art. 112.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande qu'on ajoute à l'article : *à moins qu'il ne soit en retard de livrer la chose.*

Les CC. TRONCHET, BERLIER, TREILHARD et BIGOT-PRÉA-MENEU répondent que le retard est compris dans la faute.

Le C. BOULAY ajoute que l'article 113 explique l'article 112 dans ce sens.

L'article est adopté.

Art. 113, 114.

Les articles 113 et 114 sont adoptés.

Art. 115.

L'article 115 est discuté.

Le C. SÉGUR demande pourquoi l'article rend le constructeur responsable du vice du sol. Il croit qu'on devrait ne le faire répondre que du vice de la construction.

Les CC. TREILHARD et FOURCROY répondent que l'architecte est obligé ou de remédier au vice du sol, ou d'avertir le propriétaire que la construction n'aura pas de solidité.

Le C. RÉAL ajoute qu'on a toujours suivi cette règle.

Le C. BÉRENGER propose de rendre l'architecte également responsable des vices de construction.

Le C. TREILHARD dit que cette disposition est nécessaire, et que ce n'est que par omission qu'elle n'a pas été exprimée.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que *Pothier* décharge l'architecte de la responsabilité, aussitôt que l'ouvrage a été reçu; et que l'article 113 semble supposer ce principe, en l'appliquant au cas opposé.

Le C. BÉRENGER dit que l'article 113 se rapporte à tout ouvrage quelconque, au lieu que l'article 115 établit une règle particulière pour les ouvrages dirigés par un architecte. Cette distinction est nécessaire: on peut facilement vérifier si un meuble est conditionné comme il doit l'être; ainsi, dès qu'il est reçu, il est juste que l'ouvrier soit déchargé de toute responsabilité: mais il n'en est pas de même d'un édifice; il peut avoir toutes les apparences de la solidité, et cependant être affecté de vices cachés qui le fassent tomber après un laps de temps. L'architecte doit donc en répondre pendant un délai suffisant pour qu'il devienne certain que la construction est solide.

Le C. RÉAL dit que *Pothier* suppose que l'architecte répondra de sa construction pendant dix ans.

Le C. TREILHARD dit que l'on a toujours suivi le principe consacré par l'article.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que, dans la doctrine de *Pothier*, la construction doit être vérifiée; et que lorsqu'elle est jugée solide, l'architecte est déchargé.

Le C. RÉAL dit que la vérification dont parle *Pothier*, a pour objet d'autoriser l'architecte à demander son paiement, lorsque l'ouvrage est fait d'après les règles de l'art; mais qu'elle ne l'affranchit pas de la responsabilité à laquelle il est soumis pour les vices cachés, et que le temps seul peut découvrir.

Le C. TRONCHET dit qu'il est des vices que la vérification ne peut faire connaître: on a vu, par exemple, des édifices qui paraissaient construits en pierre de taille, tandis que des dehors trompeurs ne servaient qu'à cacher des matériaux beaucoup moins solides.

Le C. TREILHARD dit que la vérification ne porte que sur les proportions et sur le plan: quand ils ont été suivis, le propriétaire est obligé de payer: mais il ne perd pas le droit de se pourvoir contre l'architecte pour les vices cachés de construction.

Le C. SÉGUR demande quelle est la responsabilité de l'architecte pour vice du sol, et comment doit se faire la vérification.

Le C. TRONCHET dit que ce point était expliqué par le projet du Code civil, qui portait:

« Si l'édifice donné à prix fait périclite par le vice du sol, l'architecte en est responsable, à moins qu'il ne prouve avoir fait au maître les représentations convenables pour le dissuader d'y bâtir. »

Le C. RÉAL dit qu'il y a sur les constructions des règles qu'il n'est pas permis au propriétaire lui-même d'enfreindre: ce sont les règles de la police des bâtimens, telles que celles qui déterminent l'épaisseur des murs. L'architecte, dans ces cas, doit se refuser à la volonté du propriétaire.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que l'exécution des réglemens dont on vient de parler, était confiée à une autorité qui n'existe plus, à la chambre des bâtimens; ainsi les constructions ne sont plus vérifiées.

Le C. RÉAL dit que ce n'était pas là l'objet de la chambre des bâtimens; elle n'était qu'une chambre de consultation, et réglait les mémoires: mais alors, comme aujourd'hui, les tribunaux appliquaient les réglemens, et punissaient les contraventions.

Le C. TRONCHET dit que la section a eu raison d'écarter l'addition faite par le projet. L'architecte, en effet, ne doit pas suivre

les caprices d'un propriétaire assez insensé pour compromettre sa sûreté personnelle, en même temps que la sûreté publique.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit qu'il n'est pas probable qu'un propriétaire soit capable de cet excès de folie; qu'ainsi les allégations de l'architecte ne méritent aucune confiance.

Le C. PELET dit que les principes de la construction, sous le rapport de la sûreté, n'étant pas les mêmes dans les petites localités que dans les grandes villes, il conviendra de ne pas établir de règle générale.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS pense que la disposition retranchée par la section doit être rétablie avec une légère modification.

Elle sera utile sur-tout pour le cas, rare à la vérité, mais qui cependant peut se présenter, où le propriétaire étant décédé avant la chute du bâtiment, ses héritiers poursuivraient l'architecte. Il est juste que, s'il parvient à prouver qu'il a fait des représentations, et que le propriétaire n'a pas voulu s'y rendre, il soit dégagé envers eux de tous dommages-intérêts.

Cependant cette preuve ne doit pas l'exempter de la peine que mérite la contravention aux réglemens de police; mais comme la faute est commune, il faut que la punition le soit aussi, et qu'elle porte également et sur l'architecte et sur le propriétaire.

Le C. RÉAL observe que les architectes, pour déterminer les propriétaires à construire, cherchent ordinairement à leur persuader que la dépense sera modique. Peut-être y a-t-il lieu de craindre, si on leur fournit un moyen de ne pas répondre des mauvaises constructions, qu'ils ne prennent plus aucun soin de rendre les édifices solides.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit qu'il est utile de poser par la loi, une règle pour décider une question qui jusqu'ici n'a été résolue que par le sentiment des auteurs: si cette règle était trop absolue, le juge serait quelquefois obligé de l'appliquer contre l'équité. On ne doit donc pas craindre de multiplier les articles, afin de faire les distinctions nécessaires, et de donner plus de latitude aux tribunaux. Cette considération a persuadé au Consul que la disposition additionnelle proposée par les rédacteurs doit être adoptée, en la modifiant de la manière qu'il a expliquée.

Le C. TREILHARD dit qu'il n'y a aucun inconvénient à être sévère à l'égard de l'architecte; le propriétaire ne connaît pas les règles de

a construction: c'est à l'architecte à l'en instruire, et à ne pas s'en écarter par une complaisance condamnable.

Le C. TRONCHET propose d'expliquer que l'architecte est responsable toutes les fois que les vices, soit de construction, soit du sol, compromettent la solidité du bâtiment.

Le C. RÉAL observe que le mot *périt* renferme cette explication.

Le C. BÉRENGER ajoute que si l'action contre l'architecte n'a pas une durée trop longue, le bâtiment ne pourra périr sans qu'il soit évident que sa chute a pour cause un vice de construction.

Le CONSEIL rejette la proposition de rétablir la rédaction de la commission, adopte l'article, et fixe à dix ans la durée de la garantie.

L'article 116 est discuté.

Le C. TRONCHET dit que cet article prévient une surprise qui était très-commune. Les architectes avaient coutume de suggérer au propriétaire l'idée de faire quelques changemens au plan adopté, et quelques légers que ces changemens fussent, les architectes soutenaient que le devis se trouvait annullé.

L'article est adopté.

L'article 117 est adopté.

L'article 118 est discuté.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que *Pothier* fait ici une distinction. Il veut que le contrat subsiste à l'égard des héritiers, si l'on est convenu, en général, que le bâtiment serait construit pour un prix qui serait déterminé; mais que si la construction a été confiée à un architecte par l'effet de la confiance qu'on avait dans ses talens, le contrat s'éteint avec lui.

Le C. RÉAL pense que cette distinction ne serait pas juste. Le propriétaire n'a pas pu prévoir qu'il se trouverait un jour avoir contracté avec la femme, avec les enfans en bas âge que l'architecte a laissés.

Comment d'ailleurs ceux-ci parviendraient-ils à exécuter le contrat? Il faudrait des avis de parens et le concours d'une famille entière, pour achever une entreprise qui ne peut être conduite que par l'intelligence d'un seul.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) répond que le système du C. Réal priverait les héritiers de l'architecte des bénéfices qu'il

Art. 116.

Art. 117.

Art. 118.

devait tirer de l'entreprise, et les exposerait peut-être à des pertes, si, par exemple, des matériaux avaient déjà été achetés. Il peut y avoir quelque embarras pour les héritiers à exécuter le marché; mais il est cependant dans leur intérêt qu'il subsiste. Ce n'est pas néanmoins que le choix de l'ouvrier doive leur appartenir privativement; tout se réduirait à le présenter, et à n'obliger le propriétaire à l'accepter que lorsqu'il serait habile.

Le C. TREILHARD dit qu'il faudrait donc faire prononcer par un jury sur l'habileté de cet ouvrier. L'article 119 garantit la succession des pertes auxquelles on l'a dit exposée.

Le C. BÉRENGER dit que quand on traite avec un architecte, ce n'est pas seulement parce qu'il est architecte, mais parce qu'on le croit habile; ainsi s'il meurt, la confiance qui a formé le contrat et qui en est le principe, n'existe plus, et par une suite nécessaire, le contrat se trouve détruit.

Au reste, la fin de l'article est inutile. La disposition qu'il établit est de droit, et existe par l'effet des principes généraux sur la liberté des conventions.

Le C. LACUÉE observe qu'on fait quelquefois avec un entrepreneur un forfait qui le charge d'entretenir, pendant un temps déterminé, des murs ou d'autres constructions; cependant si, quoiqu'il eût touché le prix annuel, il avait négligé l'entretien des murs, et qu'il vint à mourir, il se trouverait déchargé par l'effet de l'article.

Les CC. RÉAL et TREILHARD répondent que le propriétaire aurait son recours contre la succession, faute par l'entrepreneur d'avoir exécuté son engagement.

Le C. LACUÉE dit qu'il ne suppose pas qu'il y ait eu de la négligence de la part de l'entrepreneur, mais qu'il n'y a pas eu besoin de réparations pendant les années écoulées.

Le C. TRONCHET dit qu'on se perd infailliblement, si, lorsqu'il s'agit de fixer un principe, on se jette dans les hypothèses.

Il y a ici un principe certain et auquel il faut se tenir, c'est qu'un marché d'ouvrage ne se règle pas seulement par la fixation d'un prix, mais par la confiance qu'on a dans la probité et dans l'intelligence de celui qu'on en charge. Il est donc impossible de forcer un propriétaire à en accepter un autre.

L'article

L'article est adopté avec le retranchement proposé par le C. Bérenger. La première partie de l'article 119 est supprimée, et la seconde ajoutée à l'article 118.

Les articles 120, 121, 122 et 123 sont adoptés.

Le titre entier est renvoyé à la section, pour présenter une rédaction nouvelle et changer le classement des articles, conformément à la proposition précédemment adoptée.

Le C. BERLIER présente le titre XIV du livre III.

Il est ainsi conçu :

## DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

CHAPITRE I.<sup>er</sup>

## Dispositions générales.

Art. 1.<sup>er</sup> « La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

Art. 2. » Toute société doit avoir un objet licite et être contractée pour l'intérêt commun des parties.

» Chaque associé doit y apporter ou de l'argent, ou d'autres biens, ou son industrie.

Art. 3. » Toutes sociétés autres que celles contractées en foire ou pour affaires de foire, doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.

» Nulle preuve testimoniale n'est admise contre et outre le contenu en l'acte de société.

## CHAPITRE II.

## Des diverses espèces de Société.

Art. 4. » Les sociétés sont universelles ou particulières.

Art. 5. » On distingue deux sortes de sociétés universelles; la société universelle de gains, et celle de tous biens présents.

Art. 6. » La société universelle de gains renferme tout ce que

» les parties acquerront par leur industrie, à quelque titre que ce soit, pendant le cours de la société : les meubles que chacun des associés possède au temps du contrat y sont aussi compris ; mais leurs immeubles personnels n'y entrent que pour la jouissance seulement.

Art. 7. » La société de tous biens présents est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement.

» Les biens qui peuvent leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété des biens à venir, est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

Art. 8. La simple convention de société, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

Art. 9. » La société particulière est celle qui ne s'applique qu'à certaines choses déterminées, ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir.

Art. 10. » Le contrat par lequel plusieurs personnes s'associent, soit pour une entreprise désignée, soit pour l'exercice de quelque métier ou profession, est aussi une société particulière.

Art. 11. » Il y a des sociétés particulières qui appartiennent spécialement au commerce, telles que la société en nom collectif, celle en commandite, et celle appelée anonyme.

» Ces sociétés sont régies par les lois commerciales.

### CHAPITRE III.

*Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des tiers.*

#### SECTION I.<sup>re</sup>

*Des Engagemens des Associés entre eux.*

Art. 12. » La société commence à l'instant même du contrat, s'il ne désigne une autre époque.

Art. 13. » S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour toute la vie des associés ; ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.

Art. 14. » Chaque associé est débiteur envers la société, de tout ce qu'il a promis d'y apporter.

» Lorsque cet apport consiste en un corps certain, et que la société en est évincée, l'associé en est garant envers la société, de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

Art. 15. » L'associé qui devait apporter une somme dans la société et ne l'a point fait, devient, de plein droit, et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée.

» Il en de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier ; le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 16. » Les associés qui se sont soumis à apporter leur industrie à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société.

Art. 17. » Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, cet associé doit imputer ce qu'il reçoit de ce débiteur, sur la créance de la société et sur la sienne, dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût, par sa quittance, dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière ; mais s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.

Art. 18. » Lorsqu'un des associés a reçu sa part entière de la créance commune, et que le débiteur est depuis devenu insolvable, cet associé est tenu de rapporter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il eût spécialement donné quittance pour sa part.

Art. 19. » Chaque associé est tenu envers la société, des dommages qu'il lui a causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

Art. 20. » Si les choses dont la jouissance seulement a été mise dans la société, sont des corps certains et déterminés qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire.

» Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société.

» Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation.

Art. 21. » Un associé a action contre la société; non-seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne-foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

Art. 22. » Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

Art. 23. » Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux, ou à un tiers, pour le règlement des parts, ce règlement ne peut être attaqué, s'il n'est évidemment contraire à l'équité.

» Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trente jours depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du règlement; ou si ce règlement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

Art. 24. » La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle.

» Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

Art. 25. » L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

» Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

Art. 26. » Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire, chacun séparément, tous les actes de cette administration.

Art. 27. » S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra

» rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration.

Art. 28. » A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, l'on suit les règles suivantes :

» 1.<sup>o</sup> Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre : ce que chacun fait est valable, même pour la part de ses associés, sans qu'il ait pris leur consentement, sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue.

» 2.<sup>o</sup> Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.

» 3.<sup>o</sup> Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire, avec lui, les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.

» 4.<sup>o</sup> L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendans de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.

Art. 29. » L'associé qui n'est point administrateur, ne peut aliéner ni engager les choses même mobilières qui dépendent de la société.

Art. 30. » Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société; il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.

» Il répond des dommages causés à la société par cette tierce personne, comme de ceux qu'il aurait causés lui-même.

Art. 31. » Des lois spéciales règlent de quelle manière les associés aliènent ou acquièrent pour la société, en matière de commerce.

## SECTION II.

*Des Engagemens des Associés vis-à-vis des tiers.*

Art. 32. » Dans les sociétés autres que celles de commerce, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres, si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.

- Art. 33. » Dans ces mêmes sociétés, chacun des associés est tenu ;  
» envers le créancier avec lequel il a contracté, pour sa part virile,  
» encore que sa part dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas  
» spécialement restreint l'obligation sur le pied de cette dernière part.  
Art. 34. » La stipulation que l'obligation est contractée pour le  
» compte de la société, ne lie que l'associé contractant et non les  
» autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que  
» la chose n'ait tourné au profit de la société.  
Art. 35. » Les engagements résultant envers les tiers, des sociétés  
» de commerce, sont spécialement réglés par les lois commerciales.

#### CHAPITRE IV.

##### *Des différentes manières dont finit la Société.*

- Art. 36. » La société finit :  
» 1.<sup>o</sup> Par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée ;  
» 2.<sup>o</sup> Par l'extinction de la chose ou la consommation de la négocia-  
» tion ;  
» 3.<sup>o</sup> Par la mort naturelle de quelqu'un des associés ;  
» 4.<sup>o</sup> Par la mort civile, l'interdiction ou la déconfiture de l'un  
» d'eux ;  
» 5.<sup>o</sup> Par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être  
» plus en société.  
Art. 37. » La prorogation d'une société à temps limité ne peut  
» être prouvée que par un écrit revêtu des mêmes formes que le  
» contrat de société.  
Art. 38. » La chose que l'un des associés devait mettre dans la  
» société, et qui a péri, opère la dissolution de la société par rapport  
» à tous les associés.  
Art. 39. » S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés,  
» la société continuerait, ou avec son héritier, ou seulement entre les  
» associés survivans, ces dispositions seront suivies ; mais au second  
» cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société eu  
» égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe  
» aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de  
» ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.  
Art. 40. » La dissolution de la société par la volonté de l'une des  
» parties, ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et

- » s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu  
» que cette renonciation soit de bonne-foi et non faite à contre-temps.  
Art. 41. » La renonciation n'est pas de bonne-foi, lorsque l'as-  
» socié renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés  
» s'étaient proposé de retirer en commun.  
» Elle est faite à contre-temps, lorsque les choses ne sont plus  
» entières, et qu'il importé à la société que sa dissolution soit différée.  
Art. 42. » La dissolution des sociétés à terme ne peut être de-  
» mandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant  
» qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque  
» à ses engagements, ou qu'une infirmité habituelle le rend impropre  
» aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légiti-  
» mité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.  
Art. 43. » Les règles concernant le partage des successions, la  
» forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les  
» cohéritiers, s'appliquent aux associés ; sauf l'action en rescision  
» pour cause de lésion, laquelle n'est point accordée à ces derniers. »

Le C. BERLIER fait lecture du chapitre I.<sup>er</sup>, contenant les *diposi-  
tions générales.*

L'article 1.<sup>er</sup> est adopté.

Art. 1.<sup>er</sup>

L'article 2 est discuté.

Art. 2.

Le C. PELET dit qu'on peut apporter dans la société son nom et  
sa réputation, lesquels doivent aussi être considérés comme une mise.

Le C. TREILHARD dit que la réputation étant le résultat de l'in-  
dustrie, ce ne serait rien mettre dans la société que de n'y apporter  
que son nom, si l'industrie ne l'a rendu recommandable.

Le C. BERLIER ajoute que d'ailleurs l'espèce de mise dont on  
parle, ne s'applique qu'aux sociétés de commerce, dont toutes les  
règles sont spécialement et exceptionnellement maintenues par plu-  
sieurs dispositions du titre que l'on discute.

Au surplus, et en thèse générale, un *nom isolé* de tout acte de la  
personne est une chose fort abstraite, au lieu que l'industrie est une  
chose positive à laquelle il convient de s'arrêter.

L'article est adopté.

L'article 3 est adopté.

Art. 3.

Le C. BERLIER fait lecture du chapitre II : *Des diverses espèces de Société.*

L'article 4 est adopté.

L'article 5 est discuté.

Le C. DEFERMON observe que la société de tous biens comprend nécessairement les gains. La définition que présente cet article n'est donc pas exacte, car elle réduit la société des biens aux biens présents, et se tait sur les gains. Cependant une explication est d'autant plus importante, que dans la suite on exclut la société des biens à venir.

Le C. BERLIER répond qu'en lisant tout l'article, et notamment sa seconde partie, l'on y voit clairement que les seuls biens *futurs* exclus de cette espèce de société, sont ceux provenant de successions et donations; d'où il résulte que ceux *avenus par gains ordinaires*, y sont compris.

L'opinant observe au surplus que les biens mis dans la société étant le principe des bénéfices, les gains sont un accessoire du principal, et que la société dont il s'agit comprend non-seulement les gains futurs, mais de plus, et dès l'origine, tous les biens présents; qu'au reste et surabondamment, il est facile de l'exprimer en termes formels.

Le C. TRONCHET dit que l'article 5 présente une division, et non une définition.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS propose de placer la société de biens la première, et d'expliquer qu'elle embrasse les gains à venir.

Le C. BERLIER dit qu'il ne voit nulle difficulté à faire l'inversion désirée par le Consul.

L'article est adopté avec l'amendement du Consul *Cambacérés*.

Art. 7. D'après ce changement, l'article 7 devant être placé immédiatement après l'article 5, est d'abord discuté.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que la faculté de disposer étant indéfinie hors deux cas seulement, les motifs qui autrefois ont fait exclure la société de biens à venir ne subsistent plus.

Le C. BERLIER dit qu'à l'égard de la prohibition de comprendre dans la société les biens futurs provenant de successions, donations ou legs, il croit devoir, en prenant les choses de plus haut, rendre compte de ce qui a conduit à cette résolution.

Le projet de Code civil n'admettait que la société universelle de gains;

gains; plusieurs tribunaux, et notamment celui de Paris, ont réclamé une plus grande latitude; à cette occasion, la section a admis la société de tous biens *présens*, mais a craint d'aller plus loin, par plusieurs motifs.

D'abord, confondre dans ce pacte les successions et donations à venir, ce serait y comprendre des choses éventuelles, tandis qu'il est dans les principes de la société que les associés connaissent bien ce qu'ils donnent et ce qu'ils reçoivent.

En second lieu, bien que les libéralités soient moins restreintes qu'elles ne l'étaient avant la promulgation du Code civil, cependant elles ne doivent pas être encouragées et leur mode étendu outre mesure.

Enfin, et ce motif a déterminé la section, on ne peut disposer par donation entre-vifs, de biens à venir; or, la société qu'on discute est certainement un acte entre-vifs.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit qu'il est de l'essence de la société que les choses qui y entrent soient connues, sauf l'incertitude des bénéfices ou des pertes; or, elles ne peuvent l'être dans la société de biens à venir. Personne ne peut connaître quelles successions lui écherront, et il est établi en principe qu'elles ne peuvent être l'objet d'aucun traité.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS répond que ce contrat serait aléatoire.

Le C. TRONCHET objecte que ce serait autoriser les avantages indirects, en les affranchissant des formalités de la donation.

Le C. TREILHARD dit qu'il partage l'opinion du Consul. Il y aurait dans ces sortes de conventions des chances réciproques, qui empêcheraient qu'elles pussent masquer des avantages indirects. Par exemple, celui des associés qui espère une succession peut en être frustré, tandis qu'il peut survenir à l'autre, qui n'a en perspective aucune espérance, des gains inopinés, ne fût-ce que ceux que donne la loterie.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que *Pothier* admet la société de biens à venir.

Il est difficile de voir quel motif pourrait décider à employer ce moyen pour faire des avantages indirects, lorsque la loi permet de disposer indéfiniment de tous les biens qui ne forment pas la réserve des ascendants ou des enfans. Il n'y a de fraude possible que vis-à-vis du fisc, qui se trouverait frustré des droits d'enregistrement, établis sur les donations.

Si cependant on voulait faire quelque distinction, on pourrait exclure de ces sortes de sociétés les successions à recueillir.

Le C. BÉRENGER attaque l'ensemble du titre.

Ses dispositions ne s'appliquent ni au commerce, ni au mariage; ainsi leur effet porte sur très-peu de cas. Alors il suffirait peut-être de ne pas interdire le contrat de société et de laisser les parties en déterminer à leur gré les résultats, en pourvoyant cependant à l'intérêt des tiers.

Le C. BERLIER dit que le titre qu'on discute n'a pas trait seulement à des sociétés universelles qui seront rares, mais à des sociétés particulières qui le seront moins;

Que, d'un autre côté, il contient des principes généraux qui régiront même les sociétés de commerce, lorsqu'ils ne seront pas en opposition avec les lois spéciales du commerce;

Que le besoin de certaines règles pour les sociétés purement civiles, avait d'ailleurs été tellement senti que plusieurs coutumes en avaient un titre exprès;

Et que sous ces divers rapports, il n'est pas possible d'écarter le projet comme inutile en son entier.

Revenant ensuite à l'article 7, le C. Berlier pense que, s'il doit être amendé, ce n'est pas pour ajouter à ses dispositions, et ce par les raisons qu'il a déjà déduites, mais pour interdire la société universelle, même réduite aux biens présents, entre personnes qui ne peuvent s'avantager.

Cet amendement est dans l'esprit du projet.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que les rédacteurs du projet de Code civil avaient réglé les dispositions qu'ils proposaient, sur un système dans lequel la faculté de donner était restreinte.

Ensuite, ils n'avaient pas même admis la société de tous biens. Si l'on va plus loin qu'eux sur ce point, il n'y a pas de motifs de ne pas autoriser également la société des biens à venir.

On objecte que les donations ne peuvent avoir pour objet que les biens présents; qu'il convient donc de renfermer la société des biens dans les mêmes limites.

L'analogie n'est pas exacte: il y a entre les deux contrats cette différence essentielle que la donation est gratuite, au lieu que la société est intéressée.

Reste donc l'inconvénient des avantages indirects.

On l'a déjà observé: avec la faculté étendue de disposer qui existe

maintenant, il n'y a de fraudes à craindre que pour le fisc. Le remède est dans le droit qui lui appartient d'attaquer les contrats simulés.

Le C. TRONCHET dit que la commission n'a vu dans la société de tous biens, même présents, qu'une véritable donation, que ce motif l'avait déterminé à l'exclure, parce qu'elle tend à frauder le fisc; à frauder les tiers qui ne se trouvent plus avertis par la publication, enfin à éluder les prohibitions établies pour certains cas et entre certaines personnes.

Le C. TREILHARD dit qu'on ne peut empêcher la société des biens présents, sans gêner le libre usage de la propriété.

S'il fallait chercher dans ce contrat un autre caractère que celui que son titre présente, ce ne serait pas une donation qu'il faudrait y voir; ce serait une vente, car la mise de l'un est le prix de la mise de l'autre, quand même les deux mises paraîtraient inégales. Les parties seules, lorsqu'elles sont majeures, peuvent juger jusqu'à quel point le contrat établit l'égalité; elle ne se mesure pas toujours par l'argent; l'industrie, l'affection, beaucoup d'autres considérations raisonnables sont mises dans la balance et déterminent l'évaluation.

La crainte de faciliter les donations déguisées ne doit pas faire impression.

Il est sans doute du plus grand intérêt d'assurer au Gouvernement les ressources sans lesquelles il se trouverait paralysé; mais il est des moyens pour empêcher que le fisc ne soit fraudé: ne peut-on pas assujettir les sociétés de tous biens aux mêmes droits que les donations?

Pour empêcher que les prohibitions ne soient éludées, on peut interdire ces sortes de sociétés entre personnes qui sont incapables de se donner.

Avec ces précautions, il ne restera plus qu'un contrat fondé sur des motifs légitimes.

Le C. RÉAL revient à l'opinion de la commission.

Il a été reconnu en effet que, par des considérations d'un ordre supérieur, la liberté de disposer doit être quelquefois gênée. De là des prohibitions et des dispositions restrictives qu'il serait impossible de concilier avec la faculté de donner sous le voile d'une société de tous biens. Par exemple, les donations sont révoquées par survenance d'enfants; cependant, s'il n'y a en apparence qu'une société, les enfants ne recueilleront pas le bénéfice de cette disposition, et la loi se trouvera en contradiction avec elle-même, lorsqu'à côté de la disposition qui les

favorise, elle aura placé une autre disposition qui donne la facilité de les en frustrer.

Le C. TRONCHET dit que néanmoins un amendement serait indispensable.

La vente est un contrat comme la société, et cependant, quand elle est faite à des personnes prohibées, et à vil prix, il est permis de l'attaquer, comme n'étant qu'une donation déguisée.

Toutes les donations, même les donations réciproques, sont soumises aux prohibitions et aux réserves; donc si les sociétés de tous biens peuvent être quelquefois des donations, il est nécessaire, en les autorisant, d'exprimer que c'est sans préjudice des dispositions prohibitives.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS admet cette restriction: la crainte des abus est un motif de prendre des précautions contre les sociétés frauduleuses, mais non de priver les citoyens du droit d'user de celles qui sont fondées sur des motifs légitimes.

Le C. BIGOT-PRÉAMENEU dit que les véritables sociétés de tous biens seront rares: elles seront dangereuses, si l'on ne les défend entre personnes prohibées. L'opinant adopte donc l'amendement du C. Treilhارد; mais il repousse celui du C. Tronchet: ce ne serait qu'une source de procès entre les enfans et les pères.

Le CONSEIL adopte en principe la société de tous biens présents, en la défendant aux personnes entre lesquelles les donations sont prohibées.

Il rejette la société des biens à venir.

Le C. RÉAL observe que d'après le principe adopté, la survenance d'enfans détruira les sociétés de tous les biens.

Le CONSUL CAMBACÉRÉS dit que si la société donne quelque avantage à l'autre associé, on le réduira à la portion disponible.

Art. 6 à 10.

L'article 6 devenu le 7.<sup>e</sup>, et les articles 8, 9 et 10 sont adoptés.

Art. 11.

L'article 11 est retranché.

La section est chargée de rédiger un article général tendant à déclarer que les dispositions du titre ne dérogent point aux lois et usages du commerce.

Le C. BERLIER fait lecture du chapitre III: *Des Engagemens des associés entr'eux et vis-à-vis des tiers.*

La section I.<sup>re</sup>: *Des Engagemens des associés entr'eux*, est soumise à la discussion.

Les articles 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18 sont adoptés.

L'article 19 est discuté.

Le C. LACUÉE pense que le mot *faute* est trop vague; on pourrait en abuser pour rendre l'associé responsable des événemens qui auraient trompé des combinaisons exactes dans leur principe.

Le C. TREILHARD dit que les tribunaux sauront faire les distinctions que réclame la justice; que la loi ne peut que s'en rapporter à eux: vainement elle entreprendrait de spécifier d'avance tous les cas de la responsabilité.

Le C. BERLIER dit que le principe posé est inattaquable, et qu'il lui semble impossible d'en rendre l'idée par une autre expression.

Le droit romain distinguait la *faute grave*, la *faute légère*, et même la *faute très-légère*: on a évité ces distinctions dans tous les titres adoptés, mais sans ôter aux tribunaux la faculté d'apprécier ce qui constitue la faute ou en absout.

Des spéculations raisonnables qui tournent mal sont un *malheur* et non une *faute*; tout cela doit être décidé *ex æquo et bono*: l'expression employée n'y fait point obstacle, et il est d'ailleurs impossible de la remplacer par aucune autre qui ait un sens tout-à-la-fois plus précis et moins dangereux.

L'article est adopté.

L'article 20 est discuté.

Le C. BÉRENGER dit qu'il est des choses qui, sans se consommer par l'usage, périssent faute d'entretien: tels sont, par exemple, les immeubles. Il serait juste de mettre les frais d'entretien à la charge de la société.

Le C. BERLIER dit que ce que desire le C. Bérenger est implicitement dans le contrat, et n'a pas besoin d'être exprimé; car la société est usufruitière de la chose, et, dès-lors tenue même des charges de l'usufruit, au premier rang desquelles se placent l'entretien et les réparations usufruitières.

Ce principe très-clairement posé au titre de l'*Usufruit*, et pour tous

Art. 20.

les cas qui s'y rapportent, n'offrirait ici qu'une très-inutile répétition.

Le C. TRONCHET dit que l'unique objet de l'article est de mettre en opposition le cas où il s'agit de choses qui se consomment par l'usage, avec le cas contraire; mais il n'exclut pas la règle générale que les frais d'entretien sont dus par la société.

L'article est adopté.

Art. 21. L'article 21 est adopté.

Art. 22. L'article 22 est discuté.

Le C. LACUÉE demande comment cet article pourra recevoir son application, lorsque l'un des deux associés n'aura apporté que son industrie.

Le C. TRONCHET répond que dans le silence de l'acte de société, celui qui n'apporte que son industrie est réputé avoir mis autant que les personnes qui ont fourni en argent la totalité de la mise, en raison du nombre des associés, et qu'il partage dans cette proportion.

L'article est adopté.

Art. 23. L'article 23 est discuté.

Le CONSUL CAMBACÈRES dit que le délai est trop court. Trente jours ne suffisent pas pour prendre conseil et pour se concerter; il serait utile de porter le délai à un an.

Le C. TRONCHET dit que dans la rigueur des principes, il ne devrait être accordé aucun délai, car le règlement est exécutoire à l'instant. Du moins faut-il que le délai ne soit pas trop long: dans l'intervalle, la société, si elle n'était pas dissoute, se trouverait paralysée.

Le C. BOULAY propose de fixer le délai à trois mois.

L'article est adopté avec cet amendement.

Art. 24 à 29. Les articles 24, 25, 26, 27, 28 et 29 sont adoptés.

Art. 30. L'article 30 est discuté.

Le C. DEFERMON dit que le dernier alinéa de cet article paraît en contradiction avec le premier; car s'il est permis à l'un des associés d'introduire un tiers dans la société, il ne doit pas répondre de lui.

Le C. BERLIER dit que, soit que l'associé n'use que de son droit en associant quelqu'un à sa part simplement, soit qu'il abuse de ce

droit en allant au-delà, la tierce personne ne devient point membre de la société.

Rien de contraire n'est dit par la dernière disposition de l'article, qui suppose seulement que le tiers a pu s'ingérer et nuire à la société.

Ceci peut avoir lieu de la part de tout autre que de ceux qui sont membres de la société: ainsi point de contradiction entre les deux dispositions; mais, à la rigueur, la seconde peut fort bien paraître inutile, car la garantie qu'elle exprime est de droit, et, en ne considérant le tiers que comme un préposé de l'associé, celui-ci répond de ses faits.

Le C. TREILHARD dit qu'en effet l'article donne à l'associé le droit d'associer un tiers à sa part, mais non à la société. Si ensuite il lui plaît d'employer ce tiers aux affaires de la société, il en répond, comme de son agent.

Le C. RÉAL dit que cette responsabilité étant de droit, la partie de l'article qui l'établit devient oiseuse.

Le C. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe qu'elle est prise textuellement de *Pothier*.

Le C. TREILHARD dit que néanmoins il est inutile de l'exprimer: on a énoncé ailleurs le principe général que chacun répond de ceux qu'il emploie.

L'article est adopté avec le retranchement de la dernière disposition.

L'article 31 est supprimé, sa disposition devant entrer dans l'article général qui déclarera que les affaires de commerce ne sont pas réglées par les principes du Code civil. Art. 31.

La section II: *Des Engagemens des associés vis-à-vis des tiers*, est soumise à la discussion.

Les articles 32, 33 et 34 sont adoptés sauf rédaction. Art. 32, 33, 34.

L'art. 35 est supprimé par les mêmes motifs que l'article 31. Art. 35.

Le C. BERLIER fait lecture du chapitre IV: *Des Différentes manières dont finit la société*.

Les articles 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43 qui le composent, sont adoptés. Art. 36 à 43.

Le C. BERLIER présente une nouvelle rédaction du titre qui vient d'être discuté, il observe qu'elle est conforme aux amendemens adoptés.

Le Conseil l'adopte en ces termes :

## DU CONTRAT DE SOCIÉTÉ.

CHAPITRE I.<sup>er</sup>*Dispositions générales.*

Art. 1.<sup>er</sup> » La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter.

Art. 2. » Toute société doit avoir un objet licite et être contractée pour l'intérêt commun des parties.

» Chaque associé doit y apporter ou de l'argent, ou d'autres biens, ou son industrie.

Art. 3. » Toutes sociétés doivent être rédigées par écrit, lorsque leur objet est d'une valeur de plus de cent cinquante francs.

» Nulle preuve testimoniale n'est admise contre et outre le contenu en l'acte de société.

## CHAPITRE II.

*Des diverses espèces de Sociétés.*

Art. 4. » Les sociétés sont universelles ou particulières.

SECTION I.<sup>re</sup>*Des Sociétés universelles.*

Art. 5. » On distingue deux sortes de sociétés universelles : la société de tous biens présens, et la société universelle de gains.

Art. 6. » La société de tous biens présens est celle par laquelle les parties mettent en commun tous les biens meubles et immeubles qu'elles possèdent actuellement, et les profits qu'elles pourront en tirer.

» Elles peuvent aussi y comprendre toute autre espèce de gains ; mais les biens qui pourraient leur avenir par succession, donation ou legs, n'entrent dans cette société que pour la jouissance : toute stipulation tendant à y faire entrer la propriété des biens à venir, » est

» est prohibée, sauf entre époux, et conformément à ce qui est réglé à leur égard.

Art. 7. » La société universelle de gains renferme tout ce que les parties acquerront par leur industrie, à quelque titre que ce soit, pendant le cours de la société : les meubles que chacun des associés possède au temps du contrat y sont aussi compris ; mais leurs immeubles personnels n'y entrent que pour la jouissance seulement.

Art. 8. » La simple convention de société universelle, faite sans autre explication, n'emporte que la société universelle de gains.

Art. 9. » Nulle société universelle ne peut avoir lieu qu'entre personnes respectivement capables de se donner ou de recevoir l'une de l'autre, et auxquelles il n'est point prohibé de s'avantager au préjudice d'autres personnes.

## SECTION II.

*De la Société particulière.*

Art. 10. » La société particulière est celle qui ne s'applique qu'à certaines choses déterminées, ou à leur usage, ou aux fruits à en percevoir.

Art. 11. » Le contrat par lequel plusieurs personnes s'associent, soit pour une entreprise désignée, soit pour l'exercice de quelque métier ou profession, est aussi une société particulière.

## CHAPITRE III.

*Des Engagemens des Associés entre eux et vis-à-vis des Tiers.*SECTION I.<sup>re</sup>*Des Engagemens des Associés entre eux.*

Art. 12. » La société commence à l'instant même du contrat, s'il ne désigne une autre époque.

Art. 13. » S'il n'y a pas de convention sur la durée de la société, elle est censée contractée pour toute la vie des associés ; ou, s'il s'agit d'une affaire dont la durée soit limitée, pour tout le temps que doit durer cette affaire.

Art. 14. » Chaque associé est débiteur envers la société, de tout ce qu'il a promis d'y apporter.

» Lorsque cet apport consiste en un corps certain, et que la société

» en est évincée, l'associé en est garant envers la société, de la même manière qu'un vendeur l'est envers son acheteur.

Art. 15. » L'associé qui devait apporter une somme dans la société et ne l'a point fait, devient, de plein droit, et sans demande, débiteur des intérêts de cette somme, à compter du jour où elle devait être payée.

» Il en est de même à l'égard des sommes qu'il a prises dans la caisse sociale, à compter du jour où il les en a tirées pour son profit particulier; le tout sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 16. » Les associés qui se sont soumis à apporter leur industrie à la société, lui doivent compte de tous les gains qu'ils ont faits par l'espèce d'industrie qui est l'objet de cette société.

Art. 17. » Lorsque l'un des associés est, pour son compte particulier, créancier d'une somme exigible envers une personne qui se trouve aussi devoir à la société une somme également exigible, cet associé doit imputer ce qu'il reçoit de ce débiteur, sur la créance de la société et sur la sienne, dans la proportion des deux créances, encore qu'il eût, par sa quittance, dirigé l'imputation intégrale sur sa créance particulière; mais s'il a exprimé dans sa quittance que l'imputation serait faite en entier sur la créance de la société, cette stipulation sera exécutée.

Art. 18. » Lorsqu'un des associés a reçu sa part entière de la créance commune, et que le débiteur est depuis devenu insolvable, cet associé est tenu de rapporter à la masse commune ce qu'il a reçu, encore qu'il eût spécialement donné quittance pour sa part.

Art. 19. » Chaque associé est tenu envers la société, des dommages qu'il lui a causés par sa faute, sans pouvoir compenser avec ces dommages les profits que son industrie lui aurait procurés dans d'autres affaires.

Art. 20. » Si les choses dont la jouissance seulement a été mise dans la société, sont des corps certains et déterminés qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire.

» Si ces choses se consomment, si elles se détériorent en les gardant, si elles ont été destinées à être vendues, ou si elles ont été mises dans la société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la société.

» Si la chose a été estimée, l'associé ne peut répéter que le montant de son estimation.

Art. 21. » Un associé a action contre la société, non-seulement à raison des sommes qu'il a déboursées pour elle, mais encore à raison des obligations qu'il a contractées de bonne-foi pour les affaires de la société, et des risques inséparables de sa gestion.

Art. 22. » Lorsque l'acte de société ne détermine point la part de chaque associé dans les bénéfices ou pertes, la part de chacun est en proportion de sa mise dans le fonds de la société.

Art. 23. » Si les associés sont convenus de s'en rapporter à l'un d'eux, ou à un tiers, pour le règlement des parts, ce règlement ne peut être attaqué, s'il n'est évidemment contraire à l'équité.

» Nulle réclamation n'est admise à ce sujet, s'il s'est écoulé plus de trois mois depuis que la partie qui se prétend lésée a eu connaissance du règlement, ou si ce règlement a reçu de sa part un commencement d'exécution.

Art. 24. » La convention qui donnerait à l'un des associés la totalité des bénéfices, est nulle.

» Il en est de même de la stipulation qui affranchirait de toute contribution aux pertes, les sommes ou effets mis dans le fonds de la société par un ou plusieurs des associés.

Art. 25. » L'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes qui dépendent de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

» Ce pouvoir ne peut être révoqué sans cause légitime, tant que la société dure; mais s'il n'a été donné que par acte postérieur au contrat de société, il est révocable comme un simple mandat.

Art. 26. » Lorsque plusieurs associés sont chargés d'administrer sans que leurs fonctions soient déterminées, ou sans qu'il ait été exprimé que l'un ne pourrait agir sans l'autre, ils peuvent faire, chacun séparément, tous les actes de cette administration.

Art. 27. » S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, lors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration.

Art. 28. » A défaut de stipulations spéciales sur le mode d'administration, on suit les règles suivantes :

- » 1.° Les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre : ce que chacun fait est valable, même pour la part de ses associés, sans qu'il ait pris leur consentement, sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération avant qu'elle soit conclue.
- » 2.° Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage, et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.
- » 3.° Chaque associé a le droit d'obliger ses associés à faire, avec lui, les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses de la société.
- » 4.° L'un des associés ne peut faire d'innovations sur les immeubles dépendant de la société, même quand il les soutiendrait avantageuses à cette société, si les autres associés n'y consentent.
- Art. 29. » L'associé qui n'est point administrateur, ne peut aliéner ni engager les choses même mobilières qui dépendent de la société.
- Art. 30. » Chaque associé peut, sans le consentement de ses associés, s'associer une tierce personne relativement à la part qu'il a dans la société; il ne peut pas, sans ce consentement, l'associer à la société, lors même qu'il en aurait l'administration.

## SECTION II.

*Des Engagements des Associés vis-à-vis des Tiers.*

- Art. 31. » En matière ordinaire, les associés ne sont pas tenus solidairement des dettes sociales, et l'un des associés ne peut obliger les autres, si ceux-ci ne lui en ont conféré le pouvoir.
- Art. 32. » Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part.
- Art. 33. » La stipulation que l'obligation est contractée pour le compte de la société, ne lie que l'associé contractant et non les autres, à moins que ceux-ci ne lui aient donné pouvoir, ou que la chose n'ait tourné au profit de la société.

## CHAPITRE IV.

*Des différentes Manières dont finit la Société.*

- Art. 34. » La société finit :
- » 1.° Par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée;
- » 2.° Par l'extinction de la chose ou la consommation de la négociation;
- » 3.° Par la mort naturelle de quelqu'un des associés;
- » 4.° Par la mort civile, l'interdiction ou la déconfiture de l'un d'eux;
- » 5.° Par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société.
- Art. 35. » La prorogation d'une société à temps limité ne peut être prouvée que par un écrit revêtu des mêmes formes que le contrat de société.
- Art. 36. » La chose que l'un des associés devait mettre dans la société, et qui a péri, opère la dissolution de la société par rapport à tous les associés.
- Art. 37. » S'il a été stipulé qu'en cas de mort de l'un des associés, la société continuerait, ou avec son héritier, ou seulement entre les associés survivans, ces dispositions seront suivies; au second cas, l'héritier du décédé n'a droit qu'au partage de la société eu égard à la situation de cette société lors du décès, et ne participe aux droits ultérieurs qu'autant qu'ils sont une suite nécessaire de ce qui s'est fait avant la mort de l'associé auquel il succède.
- Art. 38. » La dissolution de la société par la volonté de l'une des parties, ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu que cette renonciation soit de bonne-foi et non faite à contre-temps.
- Art. 39. » La renonciation n'est pas de bonne-foi, lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposé de retirer en commun.
- » Elle est faite à contre-temps, lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.

LIVRE III.  
Titre XIV.

Du Contrat de  
Société.

Rédaction communi-  
quée au Tribunal.

Art. 40. » La dissolution des sociétés à terme ne peut être de-  
» mandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant  
» qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque  
» à ses engagements, ou qu'une infirmité habituelle le rend impropre  
» aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légi-  
» timité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges.

Art. 41. » Les règles concernant le partage des successions, la  
» forme de ce partage, et les obligations qui en résultent entre les  
» cohéritiers, s'appliquent aux associés; sauf l'action en rescision  
» pour cause de lésion, laquelle n'est point accordée à ces derniers.

*Dispositions relatives aux Sociétés de commerce.*

Art. 42. » Les dispositions du présent titre ne s'appliquent aux  
» sociétés de commerce que dans les points qui n'ont rien de contraire  
» aux lois et usages du commerce. »

Le **CONSUL** ordonne que le titre ci-dessus sera communiqué  
officieusement, par le Secrétaire général du Conseil d'état, à la Section  
de législation du Tribunal, conformément à l'arrêté du 18 germinal  
an 10.

(La Séance est levée.)

Pour extrait conforme :

Le Secrétaire général du Conseil d'état,

J. G. LOCRÉ.

## TABLE SOMMAIRE

*Des Procès-verbaux du Projet de Code civil.*

An XII.

**BIENS** (Distinction des), pages 73, 115, 471.

**CAUTIONNEMENT**, 372, 393.

**CONTRAINTE** par corps, 355, 391.

**CONTRATS** ou **OBLIGATIONS** conventionnelles en général, 206, 315.

**CONTRATS** de mariage et **DROITS** respectifs des époux, 1, 49, 153, 201.

**CONTRAT** de société, 509, 525.

**ENGAGEMENTS** qui se forment sans convention, 309, 352.

**LOUAGE**, 498.

**PROPRIÉTÉ**, 86, 119, 475.

**SERVITUDES** ou **SERVICES** fonciers, 133, 162, 191, 488.

**VENTE**, 398.

**USUFRUIT**, **USAGE**, **HABITATION**, 99, 124, 481.