

**Faillite du sieur François-Dominique Verdier, sous-locataire
du sieur Blanchet, lui-même locataire de
Jules Larchier, baron de Courcelles (1785-1855),
propriétaire de l'Usine à Gaz de Niort en 1847.**

Jurisprudence de la Cour de cassation.

(De Courcelles—C. faillite Verdier.)

* Le sieur de Courcelles, propriétaire de l'usine à gaz de Niort, a loué cette usine au sieur Blanchet, le 5 juill. 1847, moyennant la somme de 24,000 fr. par an, et plus tard, le sieur Blanchet a sous-loué cette usine au sieur Verdier, moyennant la même somme de 24,000 fr. Le sieur de Courcelles n'étant pas payé de ses loyers, a formé, le 14 nov. 1849, une saisie-arrêt entre les mains du receveur municipal de la ville de Niort, sur les sommes dont il était redevable envers le sieur Verdier, sous-locataire.

Le sieur Verdier a demandé la nullité de cette saisie-arrêt, en se fondant sur ce que le sieur de Courcelles n'avait aucune qualité pour agir contre lui par voie de saisie-arrêt.

31 déc. 1849, jugement du tribunal civil de Niort qui, sans s'arrêter à ce moyen de nullité, valide la saisie-arrêt.

Appel par le sieur Verdier.—Au cours de cette instance d'appel, le sieur Verdier est déclaré en faillite par jugement du tribunal de commerce de Niort, en date du 27 mars 1850, et un autre jugement du 7 juin suivant a reporté l'ouverture de la faillite au 1^{er} déc. 1847.

Le 27 mars 1850, le jour même de la déclaration de faillite du sieur Verdier, diverses autres saisies-arrêts ont été pratiquées sur ses débiteurs par le sieur de Courcelles; mais la nullité de ces nouvelles saisies a été demandée par les syndics de la faillite Verdier qui, à cet égard, se sont fondés, soit sur ce que l'existence de la faillite avait suspendu l'exercice des actions des créanciers du failli, soit sur ce que le sieur de Courcelles, en sa qualité de bailleur, ne pouvait agir contre le sieur Verdier, que par voie de saisie-gagerie, et non par voie de saisie-arrêt.

27 mai 1850, jugement du tribunal de Niort qui déclare les saisies valables, par les motifs suivants : — « Attendu que le 27 mars dernier, jour auquel le tribunal de commerce a déclaré la faillite de Verdier, de Courcelles, propriétaire de l'usine à gaz établie à Niort, a fait saisir pour sûreté de la somme de 48,000 fr. à lui due en vertu du bail qu'il avait consenti à Blanchet, le 5 juill. 1847, les annuités dues par divers abonnés, pour prix du gaz provenant de cette usine et servant à leur éclairage;—Attendu que si l'art. 450, Cod. comm., dispose qu'à partir du jour où aura été rendu le jugement déclaratif de la faillite, toutes voies d'exécution pour parvenir au paiement des loyers, sur les objets mobiliers servant à l'exploitation du commerce du failli, seront suspendues pendant trente jours, ce même article ajoute que cette suspension ne pourra porter préjudice à toutes mesures conservatoires, et au droit qui serait acquis au propriétaire de reprendre possession des lieux loués, et que dans ce cas, le propriétaire de reprendre possession des lieux loués, et que dans ce cas, la suspension dont il vient d'être parlé cessera de plein droit;—Attendu que l'art. 2102, Cod. civ., accorde au propriétaire un privilège pour les loyers et fermages, sur les fruits de la récolte de l'année; qu'il est évident, dans l'espèce, que le gaz, substance impalpable, et qui est néanmoins le fruit de l'usine appartenant à de Courcelles, est par sa nature même insaisissable; qu'il est représenté, dans cette espèce toute particulière, par les annuités payées par les abonnés, annuités qui, dans ce cas, sont, par une assimilation toute naturelle, les fruits dont le législateur a entendu parler; que, s'il n'en était pas ainsi, les propriétaires de pareils établissements se trouveraient dans une position exceptionnelle et fâcheuse pour leurs intérêts, privés qu'ils seraient d'un avantage expressément reconnu à tous autres; que la loi, conçue en termes généraux, ne pouvait au surplus s'en expliquer spécialement, la découverte de ce mode d'éclairage n'ayant pas encore été faite à l'époque où elle a été promulguée;—Attendu qu'il importe peu, dans l'espèce, que ce soit entre les mains de Verdier, et non en celles de Blanchet ou du syndic de la faillite, que dussent être payées les annuités saisies qui sont considérées comme fruits de l'usine: le privilège que la loi réserve au propriétaire serait illusoire, s'il ne lui conférait pas le droit d'atteindre ces fruits dans quelques mains qu'ils puissent être, et à l'encontre de qui que ce soit;—...Attendu, au surplus, que Verdier

serait encore, conformément à l'art. 1753, Cod. civ., tenu envers de Courcelles, propriétaire, jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il pouvait être débiteur au moment de la saisie, et qu'il est soutenu par de Courcelles et non dénié par Verdier que, depuis plus de deux ans, il n'a rien été payé de ce prix... »

Appel de ce nouveau jugement par les syndics de la faillite Verdier.

Saisie de ce double appel, la Cour de Poitiers y a statué par deux arrêts infirmatifs, le premier à la date du 12 mars 1851, qui infirme le jugement du 31 déc. 1849; le second en date du 30 avr. 1851, qui infirme le jugement du 27 mai 1850. — Voici en quels termes est conçu l'arrêt du 12 mars 1851 : — « Considérant qu'il est constant au procès que Verdier ne pouvant être pris que comme sous-locataire de Blanchet, locataire principal de l'usine à gaz de Niort, en vertu du bail authentique du 5 juill. 1847, il s'agit de savoir si, à ce titre de sous-locataire, Verdier est débiteur direct de de Courcelles, propriétaire de l'usine; et, par suite, si la saisie-arrêt dont s'agit a pu être valablement pratiquée sur lui, Verdier;—Considérant que, selon le droit romain (L. 11, § 5, ff. *De pignoratitia act.*) et l'ancienne jurisprudence française, conforme à l'art. 162 de la coutume de Paris, qui régissait les contrées dont les coutumes étaient muettes, le sous-locataire n'était tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location seulement, par un droit de gage sur les meubles garnissant les lieux, et non par obligation personnelle;—Considérant que le Code Napoléon ne contient expressément aucune dérogation à ce principe, ce que le nouveau législateur n'aurait pas manqué de faire par une disposition spéciale et formelle, si telle eût été sa volonté;—Considérant que, loin qu'il en ait agi ainsi, on voit, par la place que l'art. 1753, Cod. Nap., occupe, immédiatement après l'art. 1752, qu'il n'a trait qu'aux meubles devant garnir la maison louée pour répondre du loyer, par ces mots du même art. 1753 : *au moment de la saisie*, ce qui ne peut s'entendre que de la saisie-gagerie pratiquée sur les meubles garnissant les lieux, aux termes des art. 819 et 820, Cod. proc.; par aussi cette expression dudit art. 1753, *tenu*, qui, le plus généralement, dans le langage juridique, caractérise une obligation purement réelle; que le législateur n'a pas entendu créer au profit du propriétaire, contre le sous-locataire, une action directe et personnelle en opposition avec l'ancien droit;—Considérant que c'est d'ailleurs ce qui résulte de l'ensemble de la discussion sur ces art. 1752 et 1753, au conseil d'Etat, dans laquelle il n'est question que d'assujettissement des meubles, de responsabilité des meubles du sous-locataire pour répondre du loyer de la partie de maison qu'il habite;—Considérant qu'il résulte de ces principes que Verdier, comme sous-locataire, n'était pas le débiteur direct de de Courcelles, et que, celui-ci n'ayant aucune action personnelle à ce titre contre lui, c'est à tort qu'il a fait pratiquer une saisie-arrêt à son préjudice, et que, par suite, cette saisie doit être déclarée nulle... »

Quant au second arrêt, du 30 avr. 1851, il est conçu comme il suit : — « Attendu qu'aux termes des art. 557 et suiv., Cod. proc., un créancier ne peut saisir et arrêter entre les mains d'un tiers que les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise, qu'en vertu d'un titre authentique ou privé, ou, à défaut de titre, en vertu d'une ordonnance du juge du domicile du débiteur ou de celui du tiers saisi;—Attendu que de Courcelles n'a aucun titre au-

authentique ou privé qui le constitue créancier de Verdier; qu'il n'y a pas suppléé par une ordonnance du juge, et qu'il ne peut, dans l'occurrence, se prévaloir des dispositions de l'art. 1753, Cod. Nap., d'après lesquelles le sous-locataire est tenu envers le propriétaire, jusqu'à concurrence du prix de sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, parce qu'il résulte de l'esprit de cet article; de son rapprochement et de sa combinaison avec les art. 2101 et 2102, même Code, 819 et 820, Cod. proc., que la saisie dont il y est parlé n'est autre chose que la saisie-gagerie dont de Courcelles n'a pas fait usage... »

POURVOI en cassation par le sieur de Courcelles contre ces deux arrêts, pour fausse application et violation de l'art. 1753, Cod. Nap., en ce qu'ils ont jugé, l'un et l'autre, que cet article ne confère au propriétaire qu'un droit réel sur les meubles du sous-locataire, garnissant la maison louée, et ne crée aucune obligation personnelle de la part de ce sous-locataire, en faveur du propriétaire, et conséquemment aucun droit de saisie-arrêt sur les sommes dues au sous-locataire. — La Cour de Poitiers, disait-on pour le demandeur, s'est fondée uniquement, pour le décider ainsi, sur la loi romaine et sur le sentiment d'Ulpien. Mais elle a oublié que le droit français est bien moins rigoureux que le droit romain sur les actions, et que les difficultés nombreuses que faisaient naître les diverses espèces d'actions ont été abolies par les règles plus générales du nouveau droit français. En effet, l'art. 1753 ne limite en aucune façon le droit qu'il confère au propriétaire contre le sous-locataire. Il ne le restreint pas à un privilège sur les meubles; il porte, au contraire, que le sous-locataire est tenu envers le propriétaire jusqu'à concurrence du prix de la sous-location. Or, être tenu envers quelqu'un du prix de la sous-location, c'est évidemment être tenu de le payer. Donc il y a obligation, et cette obligation ne peut être que personnelle, car il n'y a rien de réel dans le prix d'un bail: c'est une dette purement personnelle et mobilière, et si le droit de privilège existe, au profit du propriétaire, sur les meubles garnissant les lieux loués, ce n'est que relativement au mode d'exécution de sa créance, et pour fixer son rang avec les autres créanciers du débiteur; mais cela suppose nécessairement une action personnelle et directe, par suite de laquelle aura eu lieu la saisie qui donnera naissance à la question de privilège. Donc, et sans avoir à s'occuper des motifs subsidiaires des arrêts attaqués, il est manifeste qu'ils ont encouru la cassation en contrevenant aux dispositions formelles de l'art. 1753, Cod. Nap.

Pour les syndics de la faillite Verdier, défendeurs au pourvoi, on s'est principalement attaché, pour justifier le dispositif des arrêts attaqués, qui avaient annulé les saisies-arrêts pratiquées par le sieur de Courcelles au préjudice du sieur Verdier, à soutenir que ces saisies-arrêts n'avaient pu avoir lieu au préjudice de la faillite, déclarée, dans un cas, au cours de l'instance d'appel, et dans l'autre cas, le jour même des saisies. On ajoutait que ces saisies-arrêts, qui n'étaient pas l'exercice de l'action privilégiée réservée au propriétaire par l'art. 450, Cod. comm., mais une mainmise sur des valeurs appartenant à la masse des créanciers, n'avaient pu être valablement faites ni poursuivies après la déclaration de faillite, puisque le sieur de Courcelles, en admettant qu'il eût une action personnelle contre le sieur Verdier, sous-locataire, n'avait aucun privilège sur les sommes dues à celui-ci, lesquelles ne pouvaient, à aucun titre, être considérées comme la représentation des produits de l'usine.

ARRÊT.

LA COUR;—Statuant sur le pourvoi dirigé contre l'arrêt du 12 mars 1851:—Vu l'art. 1753, C. Nap.;—Attendu que le propriétaire, créancier de tout ou partie du prix du bail, n'a pas seulement, en vertu du principe général de l'art. 1166, Cod. Nap., le droit d'agir contre le sous-locataire du chef du locataire, son débiteur principal; que l'art. 1753 lui attribue une action personnelle et directe contre le sous-locataire; qu'en effet, cet article ne restreint pas à une simple affectation réelle l'obligation dont il détermine l'étendue; que si le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix dont il peut être débiteur à raison de la sous-location, il est tenu dans cette mesure, non-seulement sur ses meubles, mais d'une manière générale; que les termes de cette disposition impliquent nécessairement l'idée d'une obligation personnelle, laquelle rend le sous-locataire directement passible, de la part du propriétaire, des mêmes voies d'exécution que le locataire lui-même; que si, après avoir de la sorte caractérisé la nature de l'obligation, l'art. 1753, pour en régler la mesure, indique le moment de la saisie, il ne précise pas un genre spécial de saisie, et n'énonce cette voie d'exécution que comme l'un des modes de poursuite permis à tout créancier; que cette indication ne saurait donc avoir pour effet de modifier la portée des termes généraux qui la précèdent, et limiter le droit du propriétaire à un recours sur les meubles apportés par le sous-locataire dans les lieux loués;—Qu'une pareille restriction ne résulte pas davantage de l'art. 820, Cod. proc. civ., cet article se bornant à prévoir et à régler l'un des modes par lesquels peut s'exercer l'action du propriétaire, sans exclure les autres modes autorisés par le droit commun; que l'assujettissement des meubles à la créance du propriétaire, et le privilège dont ils sont affectés, ne sont qu'une conséquence et une garantie particulière de l'obligation dont le sous-locataire est tenu au même titre que le locataire; qu'ainsi l'action du propriétaire peut procéder par voie de saisie-arrêt comme par toute autre voie;

Attendu, dès lors, qu'en déclarant nulle la saisie-arrêt du 14 nov. 1849, sous le prétexte que l'art. 1753, Cod. Nap., attribuerait au propriétaire, non une action personnelle et directe contre le sous-locataire, mais seulement le droit de recourir à une saisie-gagerie sur les meubles apportés par celui-ci dans les lieux loués, la Cour impériale de Poitiers, par son arrêt du 12 mars 1851, a faussement interprété, et par suite, violé la disposition de cet article;

Attendu que le dispositif de son arrêt ne saurait d'ailleurs se justifier, dans l'espèce, par les conséquences légales de la faillite du débiteur saisi; qu'en effet, le droit résultant, pour le créancier, de la saisie-arrêt par lui pratiquée, et du jugement qui en prononce la validité, reste désormais indépendant, soit des saisies nouvelles qui seraient ensuite formées sur les mêmes valeurs par d'autres créanciers, soit de la faillite qui viendrait ultérieurement modifier la position du débiteur saisi; que le jugement déclaratif de la faillite, intervenu après le jugement qui déclare la saisie-arrêt valable, et dans le cours de l'instance d'appel, n'a pu rétroagir sur cette voie d'exécution et en paralyser les effets;

Mais en ce qui concerne le pourvoi dirigé contre l'arrêt du 30 avr. 1851 : — Attendu qu'il est constaté, en fait, par cet arrêt, que les diverses saisies dont il prononce la nullité ont été faites le 27 mars 1850, c'est-à-dire le jour même où le débiteur saisi a été déclaré en faillite ; — Que les défendeurs, dans leurs conclusions, s'étaient fondés sur l'état de faillite ainsi déclaré, pour demander l'annulation desdites saisies ; — Que le jugement déclaratif de la faillite, aux termes de l'art. 443, Cod. comm., emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le failli de l'administration de ses biens ; que ce dessaisissement ayant nécessairement pour résultat de suspendre le droit qui, d'après la loi commune, appartient à chaque créancier, de poursuivre son débiteur et d'exercer des actes d'exécution sur les biens de celui-ci, les saisies-arrests formées au préjudice du débiteur failli, le jour même de la déclaration de faillite, tombaient de plein droit et ne pouvaient, à défaut d'un privilège ou de toute autre cause de préférence, qui d'ailleurs n'étaient pas invoqués dans l'espèce, produire aucun effet au profit exclusif du saisissant ; — Que ces conséquences de l'état de faillite du débiteur saisi, survenu et déclaré avant toute procédure et tout jugement sur la validité des saisies-arrests, suffisent pour justifier le dispositif de l'arrêt attaqué, qui prononce la nullité des voies d'exécution dont il s'agit ; — D'où il suit qu'en déclarant nulles, dans l'état des faits, les saisies-arrests du 27 mars 1850, la Cour impériale de Poitiers, par son arrêt du 30 avr. 1851, n'a violé aucune loi ; — Par tous ces motifs, sans approuver ceux dudit arrêt du 30 avr. 1851, rejette le pourvoi relatif à cet arrêt ;

En ce qui concerne le pourvoi dirigé contre l'arrêt rendu le 12 mars 1851, par la Cour impériale de Poitiers ; — Sans qu'il soit besoin de statuer sur le deuxième moyen du pourvoi ; — Casse ledit arrêt du 12 mars 1851, etc.

Du 24 janv. 1853. — Ch. civ. — Prés., M. Troplong, p. p. — Rapp., M. Laborie. — Concl. conf., M. Rouland, av. gén. — Pl., MM. Huot et Paignon.

Source

RECUEIL GÉNÉRAL

DES

LOIS ET DES ARRÊTS,

EN MATIÈRE CIVILE, CRIMINELLE, ADMINISTRATIVE ET DE DROIT PUBLIC ;

FONDÉ PAR J.-B. SIREY,

RÉDIGÉ, DEPUIS 1831,

PAR L.-M. DEVILLENEUVE,

AVOCAT A LA COUR IMPERIALE DE PARIS, MEMBRE DE LA LÉGIION D'HONNEUR,

ET

A.-A. CARETTE,

DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT AU CONSEIL D'ÉTAT ET A LA COUR DE CASSATION

(SUCCESSEUR DE M. SIREY).

2^e SÉRIE. — AN 1855.

* Jules Larchier, baron de Courcelles décède le 20 mars 1855.

Mis en ligne pour wiki-niort.

Article :

[http://www.wiki-niort.fr/Usine_à_Gaz_et_Electricité_de_Niort_\(Ancienne\)](http://www.wiki-niort.fr/Usine_à_Gaz_et_Electricité_de_Niort_(Ancienne))

Jean-Michel DALLET

Mai 2022