

de l'art. 1621, qui correspond à l'art. 1753 du Code Napoléon, n'est rédigé sur l'article du code français.

Quoiqu'il en soit de toutes ces décisions, nous croyons que la question doit être résolue d'une manière positive par l'article 2005 de notre Code Civil qui dit : "Le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique ; si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège n'existe que pour trois termes échus et pour tout ce qui reste de l'année courante."

Il nous semble qu'il n'y a pas possibilité de sortir de ces limites, et que l'on a eu tort de s'appuyer sur les auteurs qui ont écrit sur le Code Napoléon, dont l'article 2102 diffère du nôtre, en ce que sous l'empire de cet article, à défaut de bail authentique, ou lorsque, étant sous signature privée, ils n'ont pas une date certaine, le privilège est pour une année, à partir de l'expiration de l'année courante.

Ainsi, il nous paraît hors de doute, pour répondre à la première question, que le locateur a privilège sur les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée, pour tout le loyer échu et à échoir, en vertu d'un bail en forme authentique ; et que si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège n'existe que pour trois termes échus et pour tout ce qui reste de l'année courante.

Reste à savoir ce que l'on entend par terme.

Il serait absurde de prétendre que le mot terme s'applique au temps du louage, car on en viendrait à la conclusion que celui qui aurait loué pour le terme fixe d'un mois aurait privilège pour le loyer de trois mois, et que celui qui aurait loué pour le terme fixe d'un an, aurait privilège pour le loyer de trois ans.

Non, le mot terme ici doit avoir la signification que l'on donne dans les obligations et doit s'entendre des termes de paiement.

Ainsi, si je loue, par bail non en forme authentique, pour une ou plusieurs années, pour une certaine somme par année, payable tous les mois, le terme sera d'un mois, et mon privilège sera de trois mois échus et ce qui reste de l'année courante.