

loi détermine les effets qu'elle attache à la possession, on ne peut pas lui en reconnaître d'autres; le possesseur gagne les fruits s'il possède en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices (art. 549), mais la loi ne lui donne pas le droit de lier le propriétaire par les actes d'administration qu'il ferait (1). La jouissance est un fait dont la loi tient compte au possesseur qui a dû se croire propriétaire; autre chose est d'obliger le véritable propriétaire par des contrats auxquels celui-ci est étranger. La bonne foi des parties contractantes justifierait peut-être une exception, mais le législateur seul peut la faire.

§ III. *Du prix.*

58. L'article 1709 dit que le louage se fait moyennant un certain prix que le preneur s'oblige à payer. Dans la vente aussi, l'acheteur s'oblige à payer un prix (art. 1582 et 1591). Le mot est le même dans les deux contrats; il faut en conclure que l'obligation est identique. Ainsi le prix doit avoir dans le louage les mêmes qualités que dans la vente; avant tout il doit consister en argent. La raison en est simple. Dans la vente, le prix est l'estimation de la valeur de la chose; dans le louage, le prix est l'estimation de la jouissance temporaire de la chose; or la monnaie seule est le signe représentatif de la valeur des choses ou de l'usage que l'on en fait; donc tout prix consiste en argent. Pothier établit ce principe, et il en conclut que si le prix de la jouissance ne consiste pas en argent, ce n'est pas un louage, mais une autre espèce de contrat, une de ces conventions que les Romains appelaient innomées. Mais Pothier ajoute que cette distinction, si importante en droit romain, n'a plus d'utilité pratique en droit français; bien que le contrat ne soit pas un louage, selon la subtilité du droit, c'est une convention

(1) Duranton, t. XVII, p. 20, n° 34, et p. 103, n° 135.

qui se forme comme le louage, par le consentement, et qui produit les mêmes obligations (1).

On a toujours admis une exception au principe que le prix doit consister en argent dans le louage; le prix des baux à ferme peut consister dans une certaine quantité de fruits produits par l'héritage loué. Ainsi, dit Pothier, les métairies se louent pour une certaine quantité de grains par an, les vignes pour une certaine quantité de vin, les terres plantées en oliviers, pour une certaine quantité d'huile. Cette exception a été introduite pour l'utilité des parties contractantes; le preneur n'est pas obligé de vendre pour se procurer de l'argent, et le bailleur n'est pas obligé d'acheter pour se procurer les grains ou autres produits dont il a besoin pour sa consommation. Quelquefois les terres s'afferment pour une portion aliquote des fruits qui se recueilleront, ces baux se nomment partiels, parce que les fruits se partagent entre le bailleur et le colon. Le code a maintenu cette tradition séculaire; il n'y avait aucun motif pour y déroger (2) (art. 1763, 1771, 1827 et suiv.).

59. Il y a une différence entre le louage et la vente, en ce qui concerne le prix. Le code admet la rescision de la vente des immeubles, pour cause de lésion, au profit du vendeur; tandis que les baux ne peuvent pas être rescindés pour vileté de prix. En droit, cela n'est pas douteux, puisque la règle est que la lésion ne vicie pas les conventions, sauf dans certains contrats, qui sont le partage et la vente (art. 1118). La cour de Rouen l'a jugé ainsi, mais elle a eu tort d'ajouter que le bailleur avait le droit de réclamer un supplément de prix (3). Les contrats font la loi des parties; il en résulte que les conventions ne peuvent être révoquées ni modifiées que du consentement mutuel des parties contractantes (art. 1134).

Pourquoi la lésion n'est-elle pas une cause de rescision

(1) Pothier, *Du louage*, n° 38. Colmet de Santerre, t. VII, p. 230, n° 156 bis II.

(2) Pothier, *Du louage*, n° 39. Duvergier, t. I, p. 101, n° 97.

(3) Rouen, 21 mai 1844 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 96, 1°). Comparez Douai, 24 juillet 1865 (Dalloz, 1866, 2, 29).