

plus nier l'existence d'un contrat qui s'exécute. Il y a des objections, nous y avons répondu (n° 79).

Par identité de motifs, il faut dire que le commencement d'exécution peut être prouvé par l'aveu, donc par un interrogatoire sur faits et articles. En un mot, le droit commun reste applicable, sauf qu'il est dérogé à la règle de l'article 1341. Il va sans dire que le commencement d'exécution et l'existence du bail peuvent être prouvés par une lettre : c'est un aveu écrit. La cour de cassation l'a jugé ainsi (1).

N° 3. CAS DANS LESQUELS LES ARTICLES 1715 ET 1716 NE SONT PAS APPLICABLES.

**89.** L'article 1715 consacre une exception au droit commun, qu'il est difficile de justifier (n° 69). C'est une raison déterminante pour en restreindre l'application au cas prévu par la loi. Il en est ainsi de toute exception, et on doit surtout restreindre les dispositions exceptionnelles qui rendent la preuve d'un contrat impossible, alors que cette preuve serait admise en vertu des principes généraux de droit. L'article 1716 contient également une dérogation au droit commun, puisqu'il rejette la preuve testimoniale de l'une des conditions d'un bail verbal dont l'existence n'est pas contestée. Nous avons déjà déduit les conséquences qui résultent du caractère exceptionnel de l'article 1716 (n°s 83-85). Il faut poser comme principe général que les dérogations des articles 1715 et 1716 sont de la plus stricte interprétation.

**90.** L'article 1715 est placé sous la rubrique des règles communes aux baux de maisons et de biens ruraux. On ne doit donc pas l'appliquer aux baux de meubles ni au louage d'ouvrage. Il est vrai que les règles générales que le code établit pour les baux d'immeubles peuvent s'appliquer, par analogie, au bail de meubles, mais l'argumentation analogique n'est pas admise quand il s'agit de dispositions exceptionnelles. Il suit de là qu'un tapissier

(1) Rejet, 5 mars 1856 (Daloz, 1856, 1, 146).

peut prouver par témoins qu'il a loué des meubles si le prix du bail n'excède pas 150 francs; et avec un commencement de preuve par écrit il serait admis à la preuve testimoniale, quelle que fût la valeur du litige (1).

Troplong fait, à ce sujet, une remarque qu'il importe de noter. Les motifs pour lesquels la loi a rejeté la preuve testimoniale dans le bail d'immeubles s'appliquent à la location de choses mobilières; mais la lettre de la loi, resserrée par la rubrique de la section première, ne permet pas de l'étendre à un bail de meubles. « Ma raison, dit Troplong, est choquée de ce résultat absurde, mais le texte est clair; et je ne me crois pas le droit de le modifier pour le plier à mes idées (2). » Troplong oublie bien souvent cette règle, que les interprètes ne devraient jamais perdre de vue. C'est dans cet esprit que nous écrivons, et c'est le seul moyen d'arriver à quelque certitude dans notre science.

**91.** Un bail à ferme est constaté par écrit; il est dit dans l'acte que les récoltes pendantes lors du contrat sont abandonnées au fermier, à la condition de convertir en terres arables les terrains incultes compris dans les terres affermées. Le bailleur prétend que cet engagement n'a pas été rempli. De là procès sur le point de savoir si l'on peut prouver par témoins que tels terrains incultes ont été compris dans le bail. La cour de Bruxelles a jugé que la preuve testimoniale était admissible (3). Il est certain que l'article 1715 ne s'y opposait pas, car il ne s'agissait pas de prouver l'existence d'un bail verbal; le seul objet du litige était de savoir si telles terres étaient ou non comprises dans les biens affermés. Il y avait un autre motif de douter, étranger à notre matière : n'était-ce pas prouver par témoins contre ou outre l'acte que d'admettre cette preuve pour interpréter la convention? Nous avons examiné la question, au titre des *Obligations*.

(1) Duranton (t. XVII, p. 33, n° 52) a tort d'exiger que le *prix des meubles* n'excède pas 150 francs. Dans le même sens, Duvergier, t. 1, p. 17, n° 14.

(2) Troplong, *Du louage*, n° 110.

(3) Bruxelles, 1<sup>er</sup> août 1865 (*Pasicrisie*, 1867, 2, 181).

**92.** Il est dit dans un acte de bail que le bailleur se réserve la jouissance de tel appartement. Le preneur demande à prouver par témoins que, postérieurement au contrat, le bailleur lui a abandonné cette jouissance. Il a été jugé que la preuve testimoniale était admissible. On objectait que la demande tendait à prouver par témoins une convention orale de bail. La cour répond, et la réponse est péremptoire, qu'il ne s'agissait pas de prouver l'existence d'un bail verbal non exécuté, que le bail était exécuté depuis plusieurs années; que l'objet du litige était de savoir si les parties avaient modifié leurs conventions premières; dès lors on ne se trouvait pas dans la lettre de l'article 1715, ce qui était décisif, cette disposition exceptionnelle ne pouvant être étendue à un cas que la loi ne prévoit pas textuellement (1).

**93.** Le preneur doit user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention (art. 1728). Une maison avait été louée verbalement pour servir de café. Pendant le cours du bail, la destination fut changée; les lieux loués furent exploités non-seulement comme café, mais aussi comme restaurant; on exécuta des travaux d'appropriation et on annonça la double destination de l'établissement au public par une enseigne. Ce changement dans la destination se fit, d'après le dire du preneur, au vu et au su du bailleur, et même avec son concours. Pouvait-il en faire la preuve par témoins? La cour de cassation s'est prononcée pour l'affirmative. Il est vrai que le bail était verbal; mais l'existence du bail n'était pas contestée: des conventions verbales concernant la destination avaient été modifiées par des faits qui impliquaient une convention tacite. Ce n'était pas le cas prévu par l'article 1715; donc les parties restaient sous l'empire du droit commun. La preuve testimoniale était donc admissible, mais elle ne l'était que dans les limites tracées par l'article 1341 (2). L'arrêt de rejet de

(1) Caen, 31 janvier 1843 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 144). Dans le même sens, Bourges, 2 mars 1825 (Dalloz, *ibid.*).

(2) Rejet, 29 avril 1857 (Dalloz, 1857, 1, 191).

la cour de cassation ne fait pas cette distinction; mais elle est de droit; car il ne s'agissait pas de faits matériels, il s'agissait de faits impliquant une convention, donc de faits juridiques; on ne pouvait donc pas admettre la preuve par témoins, si l'objet du litige dépassait 150 francs.

**94.** Une contestation s'engage sur les caractères d'une possession, invoquée comme fondement de la prescription acquisitive: était-ce une possession à titre de propriétaire, ou était-ce une possession précaire? Pour établir que le détenteur possédait précairement, on soutint qu'il occupait le fonds en vertu d'un bail verbal. La preuve de ce fait pouvait-elle être reçue par témoins? Si l'objet principal et direct du litige avait été de prouver que le détenteur était fermier, l'article 1715 eût été applicable; mais l'existence du bail ne formait pas l'objet du procès; il s'agissait de savoir si la possession du détenteur réunissait les caractères exigés par la loi pour qu'elle puisse servir de base à la prescription. Donc on ne se trouvait pas dans la lettre de l'article 1715, et, partant, il fallait appliquer le droit commun. La cour de Pau a jugé en ce sens (1). Il y a une décision analogue de la cour de Liège (2). La distinction paraît subtile; elle est cependant très-juridique, à notre avis. Que veut le législateur? Prévenir les procès qui s'élèveraient sur l'existence d'un bail verbal entre les parties, alors que ce bail n'a reçu aucune exécution. Or, dans l'espèce, il n'y avait pas de procès sur un bail, il y avait procès sur la prescription; donc on ne se trouvait pas plus dans l'esprit que dans la lettre de la loi.

**95.** Le prétendu locataire ou fermier peut être en possession de la chose. Si le propriétaire soutient que le défendeur possède à titre de bail, il ne sera pas admis à la preuve testimoniale, quand le commencement d'exécution est contesté. Mais si le propriétaire demande à prouver que les lieux ont été occupés par usurpation, violence ou voie de fait, la preuve par témoins sera certainement admissible, car il s'agit de prouver, non une

(1) Pau, 17 novembre 1865 (Dalloz, 1866, 2, 164).

(2) Liège, 23 juin 1849 (*Pasicrisie*, 1849, 2, 403).

convention de bail, mais un délit, et les délits se prouvent indéfiniment par témoins (art. 1348, 1<sup>o</sup>). Et si la preuve de l'indue occupation est fournie, le défendeur sera un possesseur de mauvaise foi, et tenu, à ce titre, d'indemniser le propriétaire. Cela est de jurisprudence, et la chose n'est pas douteuse (1).

### § VI. Classification.

**96.** L'article 1713 porte que l'on peut louer toutes sortes de biens meubles et immeubles. C'est le premier article du chapitre intitulé : *Du louage des choses*. Vient ensuite une section première, qui traite « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » ; puis une section deuxième où sont exposées « les règles particulières aux baux à loyer », et une troisième, où il est question « des règles particulières aux baux à ferme ». Le code, après avoir dit que l'on peut louer toutes espèces d'immeubles, ne traite que du bail de deux espèces d'immeubles, les maisons et les biens ruraux ; il ne dit rien des baux des autres choses immobilières. Il en est de même du bail de meubles ; l'article 1713 qui prévoit ce bail est le seul que le code contienne sur cette matière ; il y a encore l'article 1757 qui traite d'un bail mobilier tout à fait spécial, celui qui a pour objet des meubles meublants fournis pour garnir une maison, un corps de logis, une boutique, ou un appartement. Le silence du code fait naître la question de savoir quelles règles il faut appliquer au bail de meubles, et au bail d'immeubles autres que les maisons et les biens ruraux. Le rapporteur du Tribunat répond à la question en ce qui concerne les meubles : il est aisé d'appliquer, dit-il, au louage de meubles les dispositions générales que le code établit sur le louage des choses. Il faut en dire autant, et à plus forte raison, du bail d'immeubles (2). Bien entendu que l'on

(1) Rejet, 3 janvier 1848 (Dalloz, 1848, 1, 28). Bruxelles, 15 février 1858 (*Pasicrisie*, 1858, 2, 266). Liège, 19 décembre 1868 (*Pasicrisie*, 1869, 2, 299).  
(2) Mouricault, Rapport, n<sup>o</sup> 6 (Loché, t. VII, p. 198). Aubry et Rau, t. IV, p. 464, et note 2, § 362.

ne peut appliquer par analogie que les règles de droit commun, les exceptions ne s'étendent pas : nous venons de faire l'application de ce principe aux dispositions exceptionnelles des articles 1715 et 1716 (n<sup>o</sup> 90).

**97.** Le propriétaire d'un terrain vague le loue pour y placer des échafaudages destinés à recevoir des spectateurs, sur l'affluence desquels le preneur spéculait ; il s'agissait d'une procession en l'honneur d'une des mille et une vierges miraculeuses que la superstition invente dans notre siècle incrédule. La spéculation ne réussit point, paraît-il ; du moins le propriétaire ne parvint pas à se faire payer ; il saisit les échafaudages comme garnissant la chose louée. De là procès sur la question de savoir s'il y avait bail, donnant un privilège au bailleur. La cour d'Aix décida que la cession pendant un certain temps et moyennant un prix de la jouissance d'un immeuble, constitue un bail, d'après l'article 1709, quel que soit l'immeuble. Il est vrai que, dans l'espèce, le prix consistait en une somme de 500 francs, qui ne devait pas se payer par termes, comme cela est d'usage dans les baux, mais ce caractère n'est pas essentiel, on peut louer pour une semaine ou pour un jour ; le bail litigieux était fait pour un mois : toutes les conditions requises pour le louage se trouvant dans le contrat litigieux, il fallait appliquer l'article 2102 (1).

**98.** Aux termes de l'article 1712, « les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers ». Cette matière appartient au droit administratif. Nous nous bornons à constater une lacune qui se trouve dans l'article 1712 ; il ne parle pas des biens des provinces ou départements. C'est que, sous le régime français, les départements n'étaient pas considérés comme personnes civiles, capables de posséder. D'après notre droit public, les provinces sont à tous égards assimilées aux communes (art. 108 de la Constitution belge).

(1) Aix, 30 mars 1865 (Dalloz, 1866, 2, 9).