

pas de bail tacite dès que l'une des parties ne consent pas à le former. Pothier avoue qu'il n'y a pas de tacite réconduction, et que néanmoins le propriétaire doit laisser jouir l'ancien locataire, comme s'il y avait un bail tacite; parce qu'en ne l'avertissant pas de sortir dans la huitaine, comme le voulait la coutume d'Orléans, il l'a induit en erreur, en lui donnant lieu de croire qu'il y avait tacite réconduction et lui a fait manquer l'occasion qu'il aurait pu avoir de se pourvoir d'une autre maison (1). Cela est contradictoire; s'il n'y a pas de bail, il ne peut pas y avoir d'obligation pour le propriétaire de laisser en possession l'ancien preneur, qui a cessé d'être preneur et qui est sans droit aucun; c'est une de ces décisions fondées sur l'équité que Pothier aime et que les interprètes du code ne peuvent plus suivre, parce qu'ils sont liés par des textes.

N° 2. EFFET DE LA RÉCONDUCTION TACITE.

**345.** La réconduction tacite est un nouveau bail (article 1738). Quelles en seront les conditions? L'article 1759 répond que le locataire sera censé occuper les lieux aux mêmes conditions, sauf la durée du bail, qui est réglée par l'usage des lieux. Il est naturel que les conditions de l'ancien bail soient maintenues, quoiqu'il se forme un nouveau contrat; les parties qui consentent tacitement à faire un nouveau bail, consentent par cela même à le faire aux conditions qui régissaient l'ancien bail, car on ne peut pas faire de bail sans régler les conditions essentielles requises pour qu'il y ait bail. Il en est ainsi notamment du prix. Si l'intention des parties était de modifier le prix, elles s'en seraient expliquées; par cela seul qu'elles gardent le silence, elles maintiennent le prix stipulé par le bail qui vient d'expirer. L'article 1738 a cependant donné lieu à une légère difficulté que nous avons déjà rencontrée (n° 343). Il porte que « l'effet du nouveau bail est réglé par l'article relatif aux locations faites *sans écrit* ». On a conclu de là qu'il fallait appliquer l'arti-

(1) Pothier, *Du louage*, n° 350.

cle 1716, qui permet au preneur de demander une expertise pour déterminer le prix d'un bail verbal, c'est-à-dire d'un bail fait *sans écrit*, comme le dit l'article 1715, dont l'article 1716 est une suite. C'est une erreur que la cour de Caen a repoussée (1); elle provient de la mauvaise expression dont le code se sert, au titre du *Louage*, pour désigner les baux qui ont ou n'ont pas de durée fixe. Un bail *sans écrit* signifie un bail dont la durée n'est pas déterminée par la convention des parties: telle est la tacite réconduction de l'article 1738; la fin de cet article, dont on s'est prévalu pour déterminer le prix par expertise, ne concerne que la durée du nouveau bail. Quant aux articles 1715 et 1716, qui parlent aussi d'un *bail écrit* ou verbal, ils n'ont rien de commun avec la locution vicieuse des articles 1736 et suivants; ils ont pour objet de régler la preuve des baux qui ne sont pas constatés par écrit; il faut les écarter, ils sont étrangers à notre question; celle-ci est formellement tranchée par l'article 1759; les conditions de l'ancien bail sont maintenues, donc aussi celle du prix. La loi ne contient pas de disposition analogue pour les baux à ferme; mais la décision doit être la même, parce que les motifs de décider sont identiques; c'est la convention tacite des parties qui, en renouvelant le bail, le renouvellent aux mêmes conditions, puisqu'elles n'y apportent aucun changement. Elles peuvent sans doute les changer, mais c'est à celle qui prétend qu'elles ont été modifiées d'en faire la preuve d'après le droit commun.

**346.** Ce que nous disons du prix s'applique à toutes les conditions du bail; l'article 1759 est général et ne comporte aucune distinction; quand même les conditions dérogeraient au droit commun, les parties sont censées les maintenir, par cela seul qu'elles ne manifestent pas de volonté contraire. La loi ne fait qu'une exception, et cette exception confirme la règle: elle concerne la durée du bail; le nouveau bail n'est pas censé fait pour la durée de l'ancien bail. Comme c'est un bail fait sans écrit, la loi applique le principe qui régit les baux faits sans écrit,

(1) Caen, 23 mai 1842 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 584, 2°).

c'est-à-dire sans durée fixée par le contrat. Cela est très-contestable. Sur quoi est fondée la réconduction tacite? Sur la volonté des parties contractantes; en renouvelant le bail, elles manifestent l'intention tacite de le renouveler aux mêmes conditions. Entendent-elles faire une différence entre ces conditions, maintenir les unes et ne pas maintenir les autres? Cela n'est pas probable. C'est l'ancien bail tout entier qu'elles entendent renouveler, donc quant à sa durée aussi bien que quant aux autres conditions. Il suit de là que la réconduction tacite implique une convention sur la durée du bail, c'est donc un bail fait pour un terme fixé par les parties; dès lors, il n'y avait pas lieu d'appliquer les dispositions relatives aux baux sans écrit, c'est-à-dire sans durée fixe.

**347.** Que faut-il dire des garanties stipulées dans le premier bail? Passent-elles à la réconduction tacite? Si l'on ne tenait compte que de l'intention des parties, l'affirmative serait évidente; le bailleur entend certes jouir des mêmes garanties dont il jouissait en vertu du bail original. Mais ici l'intention des parties ne suffit point; les principes de droit s'opposent à ce que les garanties passent d'un bail à l'autre. L'article 1740 le dit du cautionnement: « La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation. » Vainement le bailleur dirait-il qu'il n'a pas entendu renoncer aux sûretés du premier bail; la caution ne s'est obligée que pour un bail d'une durée fixée par le contrat; ce contrat cesse de plein droit à l'expiration du terme et, avec l'obligation principale, l'obligation accessoire cesse également. S'il se forme un nouveau bail, c'est par le consentement tacite des parties contractantes; ce consentement suffit pour les obliger, il ne suffit pas pour obliger la caution, celle-ci est étrangère au fait d'où résulte le consentement tacite du bailleur et du preneur; pour qu'elle accédât au nouveau bail, il faudrait un nouveau consentement de sa part.

Le code ne dit rien de l'hypothèque. En droit romain, l'hypothèque était maintenue; ce qui était très-logique, puisque le consentement des parties suffisait pour constituer l'hypothèque. Il n'en est plus de même en droit mo-

derne; l'hypothèque est un acte solennel, et elle n'existe à l'égard des tiers que par la publicité. Dans ce système, il ne peut plus être question d'une hypothèque tacite. Il faudrait une nouvelle convention, une nouvelle inscription, et l'hypothèque n'aurait rang à l'égard des tiers que du jour où elle serait inscrite (1).

La cour de Caen a appliqué le même principe à la solidarité. Un bail est consenti à deux époux, avec stipulation que les preneurs seront tenus solidairement envers le bailleur. A l'expiration du bail, les époux restent en possession, il s'opère une réconduction tacite; question de savoir si la femme, mariée sous le régime dotal et qui avait fait prononcer la séparation de biens depuis l'expiration du premier bail, était tenue solidairement des obligations résultant du nouveau bail. La cour a jugé que la femme ayant cessé d'être débitrice solidaire à l'expiration du premier bail, il aurait fallu une nouvelle convention pour qu'elle fût tenue solidairement du bail nouveau. On invoquait contre elle le fait de sa possession. La cour répond que, sous le régime dotal, la femme est dans une complète dépendance de l'autorité maritale; que le mari seul administre et gère ses intérêts et ceux de la femme; ce qui exclut tout concours de consentement à ce que fait le mari. Il y a une réponse plus péremptoire à faire, c'est que la solidarité ne peut pas être tacite; aux termes de l'article 1201, elle doit être expressément stipulée; donc, quand même la femme aurait tacitement consenti au bail, elle n'aurait pas été tenue solidairement.

**348.** L'article 1738 renvoie à l'article 1736 pour ce qui concerne l'effet de la réconduction tacite; cela veut dire la durée, puisque l'article 1736 ne parle que de la durée des baux faits sans écrit; pour mieux dire, il règle seulement le congé, et le délai dans lequel il doit être donné. Les baux faits sans écrit ne finissent que par un congé; voilà tout ce que dit l'article 1736. Ainsi le renvoi à cet article ne fait pas connaître la durée de la réconduction tacite. Le code s'occupe de ce point dans les sections qui

(1) Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 525, n° 508.

traitent des règles particulières aux baux à loyer et aux baux à ferme.

Nous avons déjà expliqué l'article 1759 relatif à la réconduction tacite du bail à loyer (nos 320 et 321). Cet article contient deux dispositions très-distinctes concernant la durée du bail tacite et la manière dont il prend fin. La loi dit d'abord que le locataire sera censé occuper la maison pour le terme fixé par l'usage des lieux. Il suit de là que la réconduction tacite a un terme ou, du moins, qu'elle peut en avoir un; cela dépend des usages locaux. Mais, alors même que le bail tacite aurait un terme fixé par l'usage des lieux, il ne cesse pas de plein droit, comme le bail qui a un terme conventionnel. L'article 1759 ajoute que le locataire ne pourra plus sortir de la maison ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant l'usage des lieux. Ainsi, quant au congé, la réconduction tacite est régie par le principe de l'article 1736; quant à la durée du bail, elle dépend des usages locaux.

C'est ainsi que Pothier explique la durée de la réconduction tacite. Elle a lieu, dit-il, pour une année entière dans les lieux où les maisons n'ont coutume de se louer que pour une ou plusieurs années. En conséquence de ce principe, le locataire qui a fait une réconduction tacite en continuant de jouir de la maison huit jours après la Saint-Jean, peut être contraint de tenir ce bail jusqu'à la Saint-Jean de l'année prochaine, et le bailleur ne peut l'en faire sortir plus tôt. La raison est, ajoute Pothier, que l'usage étant de faire les baux des maisons pour une ou plusieurs années, les parties sont censées avoir fait, suivant cet usage, une réconduction pour une année; cela est dans l'intérêt des deux parties, puisque les entrées et les sorties se font à la Saint-Jean; si la réconduction cessait plus tôt, le bailleur trouverait difficilement un locataire et le preneur aurait la même difficulté pour trouver une maison.

Pothier ajoute : « Dans les lieux où l'usage est de faire les baux à loyer pour six mois ou pour trois mois, comme à Paris, le temps de la tacite réconduction est de six mois seulement ou de trois mois, suivant les différents usages

des lieux (1). Pothier ne dit rien du congé. Il paraît donc considérer la tacite réconduction comme faite pour un terme fixe d'un an, six mois ou trois mois; ce qui rendait le congé inutile; le bail cessait de plein droit à la fin de ces périodes, et se renouvelait pour le même terme si le preneur restait en jouissance.

Les usages de Belgique ne sont pas conformes à ceux sur lesquels Pothier s'appuie. Il a été jugé qu'à Bruxelles la réconduction d'une maison s'opère pour un an, mais le propriétaire peut reprendre les lieux loués à chaque terme de paiement trimestriel, en prévenant trois mois d'avance (2).

D'après la coutume d'Anvers, le bail n'a pas de durée fixe en cas de réconduction tacite; le preneur est censé avoir reloué la maison au prix et aux conditions de l'ancien bail pour le temps qu'il y a demeuré depuis l'expiration de l'ancien bail, mais il est obligé de vider la maison endéans tel temps raisonnable qui lui est nécessaire pour se pourvoir convenablement d'une autre habitation. Si le locataire veut quitter la maison sans en être requis par le bailleur, il est tenu de donner congé à celui-ci en temps utile, afin que le bailleur ait aussi un temps raisonnable pour relouer sa maison; *le tout à la discrétion du juge* (3). Telles étaient aussi les coutumes de Gand et de Courtrai. La plupart des coutumes flamandes fixaient la durée de la réconduction tacite à un an et six mois (4).

Les usages de Paris sont conformes à ceux de Gand et d'Anvers. La réconduction tacite est faite pour une durée indéterminée; les deux parties peuvent toujours mettre fin au bail en donnant congé dans le délai fixé par l'usage des lieux, délai qui varie selon qu'il s'agit d'une maison, d'une boutique ou d'un appartement (5). Là où de pareils usages existent, le texte de l'article 1759 ne peut pas recevoir son application littérale; il suppose que les usages

(1) Pothier, *Du louage*, n° 359.

(2) Bruxelles, 29 mai 1872 (*Pasicrisie*, 1872, 2, 249).

(3) Bruxelles, 8 août 1873 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 409).

(4) Voyez une note de la *Pasicrisie*, 1852, 2, p. 80, qui cite les articles des diverses coutumes.

(5) Duranton, t. XVII, p. 146, n° 171.

des lieux fixent un terme pour la réconduction tacite; or, à Paris, à Gand et à Anvers, il n'y a pas de terme fixe; d'après la coutume d'Anvers, il n'y en avait pas même pour le congé. La réconduction tacite a donc une durée illimitée, en ce sens que les parties peuvent toujours y mettre fin, sauf à observer les usages locaux en ce qui concerne le délai dans lequel le congé doit être donné (1).

**349.** Ces difficultés ne se présentent pas pour le bail à ferme. Quand le contrat détermine la durée du bail, on applique l'article 1776, qui porte : « Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article 1774. » Et, d'après l'article 1774, 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. » La réconduction tacite a donc une durée fixe, aussi bien que le bail fait par écrit, c'est-à-dire avec un terme conventionnel; mais le terme peut différer, et il diffère d'ordinaire. Le bail primitif, fait par écrit, stipule une durée de neuf ans. A son expiration, il se forme un bail d'un, deux ou trois ans, suivant que les fruits se recueillent en entier, en un an, en deux ou en trois ans. Dans tous les cas, la réconduction tacite a une durée fixe, en ce sens qu'elle finit de plein droit; l'article 1775 le dit de tout bail rural sans écrit; et l'article 1776, en renvoyant à l'article 1774, renvoie implicitement à l'article 1775, qui en est une suite. Il résulte de là que, dans le cas de réconduction tacite prévu par l'article 1776, il se fait chaque année un bail ayant la durée déterminée par l'article 1774; d'un an, par exemple, s'il s'agit d'un fonds dont les fruits se récoltent en une année. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord (2).

L'article 1776 suppose un bail rural fait par écrit, c'est-à-dire avec un terme conventionnel. Si le premier bail a été fait sans terme fixé par les parties, il est régi, quant à sa durée, par l'article 1774; il a donc une durée légale;

(1) Gand, 26 janvier 1852 (*Pasicrisie*, 1852, 2, 80).

(2) Bruxelles, 25 juin 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 436). Duvergier, t. II, p. 240, n° 215.

en vertu de l'article 1775, ce bail cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait. Si le fermier reste et est laissé en possession, il se forme un nouveau bail, ayant aussi la durée légale de l'article 1774. Ce n'est pas une réconduction tacite, dans le langage du code, il ne prévoit pas ce cas; et l'hypothèse n'est pas celle de l'article 1776, lequel suppose un bail fait par écrit. En réalité, c'est une réconduction tacite, puisque le premier bail, quoique fait sans écrit, a cessé de plein droit à l'expiration du terme légal de l'article 1774; et le fermier restant en possession, il se forme un nouveau bail, qui a la même durée que le premier. C'est là la seule différence entre l'hypothèse de l'article 1776, celle d'un bail primitif fait par écrit, et l'hypothèse d'un bail sans écrit. Dans l'un et l'autre cas, il se forme un bail par le fait de la continuation de jouissance, donc une réconduction tacite (1).

**350.** Le bail fait pour trois, six ou neuf ans donne lieu à une légère difficulté en ce qui concerne la réconduction tacite. Nous avons dit, plus haut (n° 333), que la durée du bail est de neuf ans; si les parties n'usent pas du droit, que la convention leur donne, de faire cesser le bail à la fin de la première ou de la deuxième période, le bail ne cessera qu'à l'expiration de la neuvième année; c'est alors que se fera la réconduction tacite, dont la durée variera, comme nous venons de l'expliquer (n° 348 et 349), selon qu'il s'agit d'un bail à loyer ou d'un bail à ferme. Mais qu'arrivera-t-il si l'une des parties donne congé après la première ou la deuxième période? Le congé met fin au bail; si, malgré le congé, le preneur reste en possession, il se formera une réconduction tacite. On a prétendu que le nouveau bail était la continuation de l'ancien, le congé étant considéré comme non venu par suite de la réconduction qui s'opère. Il a été jugé en sens contraire, et avec raison, que le congé fait cesser le premier bail; par conséquent, il ne peut plus être la loi des parties; si donc la jouissance du preneur continue, c'est un nou-

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 330, n° 226 bis.

veau bail qui commence, et ce bail se formant sans écrit, par le fait de la possession, est nécessairement une réconduction tacite (1). L'hypothèse n'est pas prévue textuellement par la loi, elle rentre néanmoins dans les termes de l'article 1738. En effet, il s'agit d'un bail par écrit, puisqu'il est fait pour un terme fixe; ce bail expire en vertu de la convention, puisque la convention permet aux parties d'y mettre fin par un congé; donc on peut dire que le preneur reste et est laissé en possession à l'expiration d'un bail écrit, ce qui est le cas de l'article 1738. La durée du nouveau bail sera donc celle d'une réconduction tacite (n<sup>os</sup> 348 et 349).

ARTICLE 2. Du consentement des parties.

**351.** Toute convention peut être révoquée du consentement mutuel de ceux qui l'ont formée (art. 1134). Ce principe s'applique au bail, dont la résolution volontaire est possible pour l'avenir, à la différence de la vente qui, ayant transféré la propriété de la chose vendue, ne peut être résolue; il peut seulement y avoir une vente nouvelle. Le bail se parfait successivement; rien n'empêche donc les parties d'y mettre fin par leur volonté: il produira ses effets jusqu'au moment où intervient le concours de consentement des parties contractantes, et, à partir de ce moment, il cessera.

Le consentement qui met fin au bail peut être tacite. C'est le droit commun, et la loi n'y déroge point. La volonté des parties peut s'exprimer par des faits aussi bien que par des paroles. Voici un cas qui s'est présenté devant la cour de Bruxelles. Le locataire d'un appartement le quitte, sans donner de ses nouvelles pendant plus de deux mois et sans payer les loyers échus avant et depuis l'abandon du quartier. Le propriétaire en disposa, en faisant changer les serrures. Action du locataire, qui demande à être remis en possession et réclame des dommages-intérêts pour son mobilier que le bailleur avait mis

(1) Paris, 5 avril 1850 (Dalloz, 1850, 2, 157).

dans un grenier. Cette demande fut rejetée en première instance, par le motif que le locataire avait, de fait, renoncé au bail et que le propriétaire avait fait ce que la prudence lui commandait. La décision aurait pu être formulée avec plus de précision. Appel. Le locataire dit que s'il n'a pas rempli ses engagements, ce fait autorisait le propriétaire à demander la résolution du bail en justice, mais qu'il n'avait pas le droit, de son autorité privée, de résoudre le contrat. La cour répond que le premier juge n'avait pas reconnu ce droit au propriétaire, qu'il s'était borné à déclarer qu'il y avait cessation contractuelle du louage, c'est-à-dire résolution par le consentement des parties contractantes: le preneur avait, de fait, abandonné l'appartement loué par mois pendant des mois entiers, sans payer ni offrir les termes échus; c'était manifester la volonté d'y renoncer; dès lors le bailleur avait pu, de son côté, consentir à la résolution (1). Le principe est certain, mais l'application est douteuse. Pouvait-on dire que le preneur renonçait au bail, alors qu'il avait laissé tout son mobilier dans les lieux loués?

**352.** Comment se fait la preuve du consentement donné par les parties contractantes? D'après le droit commun, puisque la loi n'y déroge pas. Mais quel est le droit commun en cette matière? La question n'est point sans difficulté. D'abord on demande s'il y a lieu d'appliquer à la résolution du bail ce que l'article 1715 dit de la formation du contrat? Ou la preuve testimoniale est-elle admise conformément aux règles générales qui régissent cette preuve? L'affirmative nous paraît certaine; l'article 1715 prohibe la preuve par témoins quand il s'agit d'un bail fait sans écrit, n'ayant encore reçu aucune exécution lorsqu'il est nié par l'une des parties; c'est une disposition tout à fait exceptionnelle, et, à ce titre, elle est de la plus rigoureuse interprétation. La loi a voulu prévenir les nombreuses contestations qui se seraient élevées sur les baux faits verbalement si la preuve testimoniale avait été admise: une fois que le bail est exécuté et que les parties y met-

(1) Bruxelles, 26 juin 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 2, 162).

tent fin par consentement mutuel, ces procès ne sont plus à craindre ; on ne se trouve donc plus ni dans le texte ni dans l'esprit de l'article 1715. Cependant la cour de cassation a émis une opinion contraire dans le considérant d'un arrêt ; elle dit que le principe de l'article 1715 régit aussi la résiliation du bail (1). Cela est vrai quand le bail est résilié avant d'avoir été mis à exécution ; car la preuve de la résiliation implique, en ce cas, la preuve de l'existence du bail verbal ; mais si le bail verbal est exécuté, et que l'une des parties prétende qu'il a été résolu par convention verbale, elle se trouve hors du texte de la disposition exceptionnelle de l'article 1715 ; donc elle peut invoquer le droit commun.

**353.** La jurisprudence, dans la matière de la preuve, est presque toujours confuse ou incertaine. On lit dans un arrêt que lorsqu'un bail est fait par écrit, la résolution doit être faite dans la même forme (2) ; c'est confondre la résolution avec la preuve de la résolution. Il est de principe que les contrats se résolvent comme ils se sont formés, c'est-à-dire par concours de consentement. Mais ce principe ne s'applique pas à la forme dans laquelle le consentement est exprimé. Si le bail était authentique, faudrait-il un acte authentique pour y mettre fin ? Non certes. La preuve de la révocation se fera d'après le droit commun, puisqu'il s'agit de prouver un concours de consentement. Quant à l'article 1715, que la cour cite, il est hors de cause.

Autre est la question de savoir si l'article 1325 est applicable à l'écrit que les parties dressent pour constater la résiliation du bail. Ainsi posée, la question doit, à notre avis, être décidée affirmativement. Il est vrai que l'article 1325 suppose qu'il s'agit de prouver l'existence d'un contrat, mais il en est de même de toutes les dispositions qui se trouvent au chapitre des *Preuves* ; ce qui n'empêche pas ces dispositions d'être générales et de recevoir leur application, même en dehors de la matière des obligations.

(1) Rejet, 18 novembre 1861 (Daloz, 1861, 1, 121). Comparez Aubry et Rau, t. IV, p. 500, note 24, § 369.

(2) Angers, 3 avril 1818 (Daloz, au mot *Louage*, n° 526, 2°).

Dès que les parties dressent un acte pour constater un fait juridique, elles doivent observer les formalités de l'article 1325 si le fait constitue une convention synallagmatique, c'est-à-dire un concours de consentement obligatoire pour les deux parties qui figurent à l'acte. Mais de là on ne doit pas conclure qu'il n'y a pas d'autre preuve écrite de la résolution d'un bail qu'un acte fait dans les formes de l'article 1325. La cour de Caen dit que chacune des parties doit avoir la preuve de la convention, ce qui rend l'article 1325 applicable (1). Sans doute, si les parties ont dressé un acte de la résiliation, il doit se faire dans les formes de l'article 1325 ; mais un acte n'est pas nécessaire ; le bail, comme le dit la cour de Bruxelles, n'est pas un contrat solennel, et la résiliation n'est soumise à aucune solennité. Or, on peut prouver un contrat par l'aveu des parties, donc par lettres ; et en ce sens, on peut aussi prouver par lettres le concours de consentement qui a pour objet de résoudre le contrat de bail (2).

**ARTICLE 3. De la résolution du bail pour inexécution des engagements de l'une des parties.**

§ I<sup>er</sup>. *Quand y a-t-il lieu à la résolution ?*

**354.** « Le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements » (art. 1741). Cette disposition applique au bail le principe de la condition résolutoire tacite établi par l'article 1184 : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. » Le code contient des applications du principe dans plusieurs dispositions de notre titre (art. 1722, 1729, 1752, 1764, 1766). Il va sans dire que ces cas ne sont pas les seuls dans lesquels l'inexécution des obligations contractées par les parties donne lieu à la résolution du bail ; l'article 1184, qui consacre la règle en cette matière, est

(1) Caen, 26 janvier 1824 (Daloz, au mot *Louage*, n° 526, 1°).

(2) Bruxelles, 11 janvier 1853 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 145).

conçu dans les termes les plus généraux, et il en est de même de l'article 1741. Les dispositions qui se trouvent au titre du *Louage* ne font qu'appliquer les principes qui régissent les contrats synallagmatiques quand l'une des parties manque à ses engagements; et, en appliquant ces principes, la loi n'entend certes pas y déroger.

Un arrêt de la cour de cassation, rendu au rapport de Lasagni, formule le principe en ces termes : « Si le preneur d'un héritage rural n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte du dommage pour le bailleur, celui-ci peut, *suivant les circonstances*, faire résilier le bail. » Il va sans dire que le même principe s'applique au bail à loyer. La cour exige que l'inexécution des engagements ait causé un dommage à la partie qui demande la résolution; sans intérêt, il n'y a pas d'action, et l'action est fondée sur l'intérêt que le demandeur a à l'exécution des engagements. La cour ajoute que la résolution peut être demandée *suivant les circonstances*. Nous dirons plus loin que le juge a, en cette matière, un pouvoir d'appréciation très-étendu. Il est difficile de préciser un pouvoir qui est presque discrétionnaire. L'arrêt que nous analysons constate, en fait, que le preneur n'avait pas exécuté les clauses du bail, et qu'en outre il ne pouvait plus présenter aucune garantie pour leur exécution à l'avenir; qu'il en était résulté déjà des dommages pour le bailleur, et que celui-ci demeurait exposé à en éprouver encore d'autres pendant toute la durée du contrat. Puis, la cour conclut que, dans ces circonstances, en déclarant le bail résilié, l'arrêt attaqué avait fait une juste application de la loi (1). Ce sont les circonstances de l'espèce que la cour de cassation constate; il n'en faudrait pas conclure que le droit de résiliation est renfermé dans ces limites. Les détails dans lesquels nous allons entrer expliqueront ce que les termes de l'arrêt paraissent avoir de trop restrictif.

**355.** Toute inexécution d'un engagement donne lieu à résiliation quand cet engagement peut être considéré comme une condition sous laquelle l'autre partie a con-

(1) Rejet, 21 juin 1820 (Daloz, au mot *Louage*, n° 546).

senti à contracter. Bail d'un magasin à une lingère, avec promesse de livrer à la locataire un emplacement sur le mur de la maison pour y faire inscrire l'enseigne de sa profession. Cette condition n'ayant pas été remplie, la locataire demanda la résiliation du bail, avec dommages-intérêts. Le premier juge se borna à accorder une diminution sur le prix du loyer. En appel, le bail fut résilié, par le motif que le propriétaire n'avait pas exécuté ses engagements; de plus, la cour le condamna à payer une somme de 1,000 francs pour le préjudice que la locataire avait éprouvé (1).

**356.** La cause la plus fréquente pour laquelle la résiliation du bail est demandée, c'est le défaut de paiement du prix. Nous avons exposé les principes en traitant de l'obligation qui incombe au preneur de payer le prix du bail aux termes convenus (art. 1728). L'application fait toujours naître des difficultés, et la jurisprudence n'a pas la rigueur qui est désirable dans la distribution de la justice. Il a été jugé que l'échéance d'un seul terme non payé ne suffit point pour autoriser la résolution. En droit, cela n'est pas exact; tout ce que l'on peut dire, c'est que le juge a la faculté d'accorder un délai; mais si, à l'expiration du délai, le prix n'est pas payé, la résiliation devra être prononcée. La cour ajoute que, dans l'ancienne jurisprudence, la résiliation ne pouvait avoir lieu que lorsqu'il y avait au moins deux termes échus (2). Ce que faisaient les parlements ne peut pas être invoqué comme autorité, car ils s'étaient arrogé le pouvoir de modifier les contrats; nos tribunaux n'ont plus ce pouvoir, ils sont établis pour assurer les droits des créanciers, et non pour les altérer. La faculté d'accorder des délais au débiteur est la seule mesure d'humanité que la loi permette au juge.

Jusqu'à quel moment le preneur peut-il payer? Nous avons examiné la question de principe, au titre des *Obligations*. La jurisprudence est assez confuse. Il a été jugé que la résiliation doit être prononcée, quoique, depuis la

(1) Paris, 23 avril 1841 (Daloz, au mot *Louage*, n° 548, 1°).

(2) Bourges, 8 juin 1812 (Daloz, au mot *Louage*, n° 332).

demande, le locataire ait offert et que le bailleur ait accepté les loyers échus, dont le non-paiement avait motivé l'action en résolution (1). Cela suppose que la demande donne au bailleur un droit à la résolution, ce qui n'est pas exact, car le tribunal peut ne pas prononcer la résolution en accordant un délai au débiteur; à plus forte raison ne doit-il pas résilier le bail si, lors du jugement, le preneur a payé. La cour aura confondu la condition résolutoire expresse avec la condition résolutoire tacite. Si le bail porte que la sommation suffit pour résoudre le bail, il va sans dire que toute offre postérieure est tardive (2). Nous reviendrons sur ce point en traitant du pacte commissoire.

**357.** Le bail est-il résolu quand le preneur tombe en faillite ou en déconfiture? Il y a quelque incertitude sur ce point dans la doctrine et la jurisprudence. L'article 1188 porte que le débiteur est déchu du bénéfice du terme lorsqu'il a fait faillite. Cette disposition s'applique-t-elle aux termes stipulés pour le paiement des loyers et fermages? Cela est douteux; mais, à notre avis, le doute a été résolu par l'article 2102, qui permet au bailleur d'exiger le paiement des loyers à échoir quand les biens du preneur sont saisis et distribués entre ses créanciers, et autorise ceux-ci à relouer la maison ou la ferme à leur profit (3). Nous reviendrons sur la question, au titre des *Hypothèques*, qui est le siège de la difficulté.

**358.** Le bailleur doit-il mettre le preneur en demeure de remplir ses engagements avant d'agir en résolution du contrat? Nous avons, examiné la question de principe, au titre des *Obligations*. La jurisprudence a consacré l'affirmative; n'admettant pas le principe, nous rejetons aussi l'application que les cours en font au bail. Dans une espèce jugée par la cour de Douai, le bailleur s'était obligé à construire une écurie au printemps de l'année 1842; il ne remplit pas cet engagement; néanmoins la cour refusa de

(1) Bordeaux, 6 août 1836 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 334, 1°), et 4 mai 1846 (Dalloz, 1847, 2, 60).

(2) Bruxelles, 1<sup>er</sup> juin 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 144).

(3) Aubry et Rau, t. IV, p. 497, § 369.

prononcer la résiliation du bail, parce que le bailleur n'avait pas été mis en demeure. L'arrêt ne donne aucun motif; il affirme que la mise en demeure est nécessaire et que le preneur avait négligé de constituer le bailleur en demeure en le sommant de construire l'écurie (1). L'article 1184 ne dit pas un mot de cette condition; la cour fait donc la loi. Le seul article qui exige que le débiteur soit en demeure est l'article 1146, qui traite des dommages et intérêts. Nous croyons avoir prouvé que cette disposition même est trop absolue en ce qui concerne les demandes de dommages-intérêts; en tout cas, l'article 1146 ne peut recevoir d'application à l'action en résolution.

**359.** La seule condition qui résulte des principes généraux de droit est que le bailleur doit se présenter chez le débiteur pour toucher les loyers qui lui sont dus, à moins que le bail ne porte que le preneur doit payer au domicile du créancier. Nous citerons une application que la cour de Gand a faite du principe. La cour dit d'abord que le fermage étant quérable, le bailleur devait se présenter chez le fermier et de bonne foi, de manière que le débiteur pût se libérer. Or, la seule démarche qu'il eût faite était une sommation avec citation. L'usage n'est pas de demander le paiement d'une dette par exploit d'huissier; dans l'espèce, la sommation fut faite, paraît-il, pendant l'absence du fermier. La femme à laquelle l'exploit fut remis répondit qu'elle payerait le lendemain; effectivement, dès le lendemain, le fermier alla offrir les fermages au bailleur, ce qu'à la rigueur il n'était pas même tenu de faire; ces offres furent réitérées par exploit et au bureau de conciliation, avec celle des frais de la sommation. La cour conclut de tous ces faits qu'il n'y avait pas inexécution du bail devant entraîner la résiliation du contrat; elle ajoute, à la fin de l'arrêt, qu'il paraît assez probable que c'est sur la parole donnée au fermier de recevoir le fermage comme la première année, que le paiement n'en avait pas été fait plus tôt (2).

(1) Douai, 14 juillet 1843 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 553), Comparez Liège, 20 mars 1869 (*Pasicrisie*, 1869, 2, 246).

(2) Gand, 4 juin 1833 (*Pasicrisie*, 1833, 2, 169).



**360.** Le bailleur peut-il demander la résolution, pour défaut du paiement du prix, lorsque lui-même n'a pas rempli les obligations que le bail lui impose? Il y a d'assez nombreux arrêts sur cette question dans la jurisprudence des cours de Belgique, ce qui ne témoigne pas pour nos propriétaires. Ils sont dans leur droit, sans doute, quand ils exigent, fût-ce avec rigueur, l'exécution des engagements qui incombent aux fermiers, car c'est d'ordinaire des baux à ferme qu'il s'agit : mais ils devraient se rappeler qu'eux aussi ont des obligations; et si, en morale, on a mauvaise grâce de reprendre les autres des fautes dont on est soi-même coupable, en droit, le créancier qui est en même temps débiteur n'est pas écouté quand il demande la résolution pour inexécution des engagements du preneur, alors que lui-même n'a pas rempli les siens. Nous n'insistons pas sur le principe, puisque nous l'avons déjà établi. La cour de Bruxelles a jugé que, légalement, le preneur n'était pas en défaut de payer le fermage, quand le bailleur n'avait pas rempli l'obligation que le contrat lui impose (1). Dans une espèce plus récente, le bailleur avait mis une telle négligence à faire les réparations dont il était tenu, qu'une partie de la maison était devenue inhabitable; comment osait-il réclamer le prix d'une jouissance qu'il ne procurait plus entière au preneur? Sommé par l'huissier de payer, le preneur déclara qu'il payerait quand le propriétaire aurait fait les réparations nécessaires; et la cour lui donna raison (2).

## § II. *Pouvoir d'appréciation du juge.*

**361.** L'article 1741 dit que « le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements. » Cela veut-il dire que le

(1) Bruxelles, 28 avril 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 362); 11 décembre 1852 (*Pasicrisie*, 1854, 2, 31). Comparez jugement du tribunal de Verviers du 4 novembre 1874 (*Pasicrisie*, 1876, 3, 57).

(2) Bruxelles, 31 décembre 1867 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 207).

contrat est résolu de plein droit, ou du moins que la résolution doit être prononcée par le juge, lorsqu'elle est demandée par l'une des parties pour cause d'inexécution des engagements de l'autre partie? Non; l'article 1741 n'est que l'application de l'article 1184, qui établit le principe de la condition résolutoire tacite, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à ses obligations. Dans ce cas, dit la loi, à la différence de la condition résolutoire expresse, le contrat n'est point résolu de plein droit. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. Nous renvoyons au titre des *Obligations* pour ce qui concerne le principe.

La jurisprudence applique le principe au louage, par la raison que l'article 1741 se réfère implicitement à l'article 1184, dont il reproduit les expressions. On peut ajouter que la résolution de plein droit est impossible, puisque la partie envers laquelle le contrat n'a pas été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts, et dans ce dernier cas, le tribunal peut accorder un délai au débiteur. Il faut donc que le juge intervienne. Le pouvoir que la loi lui donne d'accorder un délai, résulte également de la nature de la résolution, comme nous l'avons dit en expliquant l'article 1184. Il y a encore une autre disposition du code qui permet au juge d'accorder des délais. On cite l'article 1244, à l'appui du pouvoir que l'article 1184 accorde au juge. C'est confondre deux situations essentiellement différentes. Dans le cas de l'article 1184, l'une des parties demande la résolution du contrat; dans le cas de l'article 1244, elle en demande l'exécution; mais cette exécution peut être modifiée par le juge, quand il s'agit du paiement d'une chose divisible. En principe, le paiement est indivisible; par exception le juge peut le diviser. Seulement le juge pourrait user du pouvoir que lui donne l'article 1244 dans le cas où l'une des parties demanderait la résolution du bail; car en accordant un délai au défendeur, le juge maintient le contrat, il se trouve donc dans l'hypothèse prévue par