

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