

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

l'article 1244, bien entendu si le débiteur est dans une position qui mérite cette faveur (1).

362. Le juge pourrait-il aussi refuser de prononcer la résolution dans le cas où l'infraction dont se plaint le demandeur ne lui paraîtrait pas assez grave? Cela est admis en doctrine et en jurisprudence (2). Il importe de préciser les motifs sur lesquels l'opinion générale se fonde. La cour de cassation dit que l'article 1741, combiné avec l'article 1184, dont il est un corollaire, n'impose pas aux tribunaux l'obligation de prononcer la résolution dans tous les cas où il y a défaut, par l'une des parties, de satisfaire à ses engagements; qu'il appartient au juge d'apprécier la gravité des infractions, et de décider s'il y a lieu à résiliation (3). Ce pouvoir discrétionnaire que la cour reconnaît aux tribunaux n'est pas consacré par l'article 1184, que la cour invoque. L'article 1184 donne seulement au juge le droit d'accorder un délai au défendeur, il ne dit pas que le juge peut ou non prononcer la résolution, suivant la gravité des infractions. Mais il y a, au titre du *Louage*, des dispositions qui investissent les tribunaux d'un pouvoir discrétionnaire en matière de résiliation de bail. Le preneur abuse de la jouissance à laquelle il a droit, ou il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée; dans ce cas le bailleur peut, *suivant les circonstances*, faire résilier le bail (art. 1729). L'article 1766 contient une disposition générale dans le même sens, pour le bail à ferme: « Si le fermier n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, *suivant les circonstances*, faire résilier le bail. » La loi énumère les principales infractions que le preneur peut commettre: il ne garnit pas l'héritage des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, il abandonne la culture, il ne cultive pas en bon père de famille, il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée. Si le juge a ce pouvoir d'appréciation quand il

(1) Douai, 29 décembre 1849 (Daloz, 1850, 2, 57).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 496, note 9, et les autorités qu'ils citent.

(3) Cassation, 18 janvier 1869 (Daloz, 1869, 1, 112).

s'agit d'un bail de biens ruraux, il doit l'avoir aussi dans les baux à loyer, et s'il peut ne pas prononcer la résiliation, quoique le preneur ait manqué à ses obligations, il y a même raison de lui donner ce pouvoir lorsque le bailleur ne satisfait pas à ses engagements.

Un exemple que nous empruntons à la jurisprudence prouvera la nécessité du pouvoir d'appréciation dont la loi investit le juge en matière de bail. Le contrat impose au fermier l'obligation d'employer annuellement deux cents bottes de paille à la couverture des toits. Il ne remplit pas cet engagement, le bailleur agit en résolution. La cour refusa de la prononcer. Elle pose d'abord en principe qu'il résulte des articles 1184, 1729 et 1766 que la résiliation du bail pour inexécution des clauses dépend des circonstances, parmi lesquelles se trouve en première ligne le dommage souffert par le bailleur. Or, dans l'espèce, on ne prouvait pas que le bailleur eût souffert un dommage du défaut d'emploi de la paille, ni que les toits eussent besoin d'une réparation. De plus, à la première demande du bailleur, le fermier y satisfait immédiatement. Pouvait-on dire, dans ces circonstances, qu'il y avait inexécution d'un engagement contracté par le preneur? D'après la lettre du contrat, oui; mais d'après son esprit, non; or, les conventions doivent s'interpréter par l'intention des parties contractantes (1). De là la nécessité de donner au juge un pouvoir d'appréciation.

ARTICLE IV. De la condition résolutoire expresse.

§ 1^{er}. *Quand y a-t-il condition résolutoire expresse, et quel en est l'effet?*

363. Les parties contractantes peuvent ajouter au bail, comme à tout contrat, une condition résolutoire expresse. D'ordinaire la condition résolutoire est stipulée pour cause d'inexécution des engagements contractés par le preneur. C'est ce qu'on appelle le pacte commissoire. Ce

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

pacte a-t-il l'effet d'une condition résolutoire expresse? c'est-à-dire, le contrat est-il résolu de plein droit? La jurisprudence n'a pas, en cette matière, la précision désirable. Nous renvoyons au titre des *Obligations* pour ce qui concerne le principe général, applicable à tout contrat synallagmatique. Le pacte commissaire a des effets différents selon l'intention des parties contractantes; tantôt il ne fait que reproduire la condition résolutoire tacite, et il n'a pas d'autres effets; tantôt il résout le contrat de plein droit, sans intervention du juge, en vertu d'une simple manifestation de volonté du bailleur; enfin, il pourrait même être stipulé en ce sens que la résolution aurait lieu, comme dans la condition résolutoire proprement dite, par le fait seul de l'inexécution de l'engagement. Cette dernière clause est très-rare; nous ne l'avons pas rencontrée dans la jurisprudence, qui est cependant très-nombreuse, la clause résolutoire étant presque de style dans les baux. On conçoit que le bailleur se réserve toujours le droit de ne pas demander la résolution, car il a encore un autre droit, celui de forcer le preneur à l'exécution de la convention, et il peut avoir intérêt à maintenir le bail, quoique le preneur n'ait pas satisfait à ses engagements. Il n'y a donc, en fait, que deux espèces de pactes commissaires, en matière de bail: l'un, qui équivaut à la condition résolutoire tacite et qui, par conséquent, ne résout pas le bail de plein droit; l'autre, qui équivaut à une condition résolutoire expresse, en ce sens que le contrat est résolu sans l'intervention du juge, par la seule volonté du bailleur.

364. Il est dit dans un bail qu'en cas d'inexécution des conditions, le bailleur pourra demander la résolution du bail. Cette clause, quoique écrite dans l'acte, ne forme pas une condition résolutoire expresse. En effet, il est de l'essence de cette condition qu'elle opère la résolution du contrat par la seule volonté des parties contractantes, sans demande judiciaire; or, la clause litigieuse imposait au bailleur l'obligation de former la demande; c'était donc une condition résolutoire, telle que le code la sous-entend dans les contrats synallagmatiques, elle ne chan-

geait pas de nature pour être écrite dans l'acte (1). Ainsi entendue, elle est inutile, il est vrai; mais de ce qu'elle est inutile, on ne doit pas conclure qu'elle produit un effet contraire à l'intention des parties; les clauses inutiles sont l'œuvre du rédacteur de l'acte ou de l'ignorance des parties qui le rédigent; dans toute hypothèse, la clause n'est pas une condition résolutoire expresse, ni d'après les termes de l'article, ni d'après la volonté des parties contractantes: elle est donc régie par l'article 1184.

L'acte porte qu'à défaut par le preneur de se conformer aux prescriptions du bail, le contrat sera considéré comme nul et non avenu. Cette clause présente un léger doute; il n'y est plus question de demander la résolution, les parties s'expriment dans des termes qui paraissent impératifs, donc on pourrait dire que la résolution doit avoir lieu en vertu de leur volonté. Cependant la cour de Gand a jugé, et avec raison, nous semble-t-il, que la clause, telle qu'elle était stipulée, se confondait avec la condition résolutoire tacite de l'article 1184. Dire que le contrat sera considéré comme nul et non avenu, c'est déterminer l'effet de la résolution; et l'effet de la résolution est toujours d'anéantir le contrat, que la condition résolutoire soit expresse ou tacite; cela ne décide donc pas la question de savoir si la résolution doit être demandée en justice, ou si elle opère de plein droit; or, il n'y a que la condition *expresse* qui opère de plein droit; ce qui suppose une stipulation, et, dans l'espèce, il n'y en avait pas (2). Toutefois il y a doute.

365. La convention porte que les loyers doivent être payés à l'échéance, à peine de résiliation du bail (3). Cette clause est très-usitée; les tribunaux l'interprètent en sens divers, tantôt comme condition résolutoire expresse, tantôt comme condition résolutoire tacite. Comme il s'agit de l'interprétation d'une convention, il faut, avant tout, consulter l'intention des parties contractantes, et, par conséquent, les circonstances de la cause. Ces questions

(1) Liège, 9 août 1841 (*Pasicrisie*, 1842, 2, 49).

(2) Gand, 22 avril 1868 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 347).

(3) « Qi straffe van pachtbreuk »

se décident difficilement *a priori*. Tout ce que l'on peut dire, c'est que la clause en elle-même n'est pas une condition résolutoire expresse. Dire que les loyers doivent être payés à l'échéance, à peine de résiliation, c'est dire quelle est la conséquence de l'inexécution de l'engagement du preneur; cette conséquence est la résolution du bail; le mot *peine* n'ajoute rien à cet effet de la clause; toute résolution est une peine, celle que le juge prononce a ce caractère encore plus que celle que les parties stipulent, car c'est le juge qui d'ordinaire prononce la peine de la résolution, à moins que les parties n'aient fait, à cet égard, une stipulation dans l'acte; et, dans l'espèce, elles ne s'expliquaient point sur la manière dont la résolution opérerait, il n'y avait donc pas de condition résolutoire expresse. Le tribunal d'Anvers l'a jugé ainsi par un jugement bien motivé que la cour de Bruxelles s'est bornée à confirmer (1).

La même cour a jugé en sens contraire dans l'espèce suivante. Il était dit dans l'acte que le preneur payerait le fermage annuellement au jour de l'échéance, au plus tard dans les six semaines, entre les mains du bailleur, *à peine de résiliation du bail, si le bailleur le désire*. De plus, une clause générale portait qu'aucune des conditions du contrat ne pourrait être regardée comme comminatoire, étant toutes de rigueur. La cour reconnaît que les clauses de résiliation peuvent varier et produire des effets différents d'après les termes dans lesquels elles sont conçues. Dans l'espèce, dit-elle, il était expressément stipulé que la clause serait de rigueur (2). Il nous reste un doute; c'est que la clause ne portait pas sur la manière dont la résolution opérerait ses effets, elle ne contenait aucune disposition expresse à cet égard; en ajoutant à la peine : *si le bailleur le désire*, elle paraissait exiger une manifestation de volonté, ce qui exclut la condition résolutoire expresse proprement dite.

(1) Bruxelles, 1^{er} août 1865 (*Pasicrisie*, 1866, 2, 28).

(2) Bruxelles, chambre de cassation, rejet, 19 novembre 1818 (*Pasicrisie*, 1818, p. 212). Comparez Bruxelles, 11 août 1854 (*Pasicrisie*, 1855, 2, 119).

Si le contrat contient une expression qui implique que la résolution dépend de la seule volonté du bailleur, alors il n'y a plus de doute : les parties ont entendu exclure l'intervention du juge. Ainsi jugé par la cour de Bruxelles. La clause portait que le fermage devrait être payé au plus tard trois mois après l'expiration de chaque année, à peine de déchéance, et le *fermier obligé de déguerpir sans contredire, s'il plaît au bailleur*. Ces derniers mots ne laissaient aucun doute; le fermier devait quitter, par cela seul que le bailleur le voudrait, sans contredire, c'est-à-dire sans réclamer en justice. L'arrêt semble dire que toute clause de résiliation insérée au contrat est une condition résolutoire expresse (1) : cela est beaucoup trop absolu, tout en cette matière dépendant de l'intention des parties, et cette intention n'est pas toujours de mettre fin au contrat par la seule volonté du bailleur. Si tel est l'intérêt du propriétaire, tel n'est certes pas l'intérêt du fermier; or, c'est l'intention des deux parties contractantes qu'il faut consulter pour interpréter leurs conventions.

366. Si l'intention du bailleur est que le bail soit résolu à sa volonté, sans intervention du juge, il doit le stipuler d'une manière expresse. Telle est la clause portant que le bailleur pourra, si bon lui semble, résilier le bail de plein droit, sans qu'il soit besoin d'autres formalités préalables qu'un simple commandement pour constater le défaut de paiement. Une clause pareille ne laisse aucun doute; cependant les décisions des tribunaux ont, même dans cette hypothèse, quelque chose d'incertain. La cour de Liège dit que le fermier n'avait pas offert de payer les fermages échus avant le commandement, ni prouvé qu'il lui eût été impossible d'effectuer lesdits paiements (2). Ces derniers mots sont de trop. Quand il y a une clause expresse de résolution, le juge n'est plus appelé à intervenir; dès qu'il est constant que les fermages n'ont pas été payés, et que la volonté du bailleur de résilier le

(1) Bruxelles, 11 février 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 49 et mon t. XVII, p. 176, n° 159). Comparez Bruxelles, 11 juillet 1872 (*Pasicrisie*, 1873, 2, 151).

(2) Liège, 1^{er} août 1810 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 335, 4°).

contrat est déclarée dans les formes prévues par l'acte, le bail est résolu; si le preneur conteste, le juge doit se borner à constater que le contrat est résolu par la volonté des parties (1).

Un autre arrêt paraît donner dans un excès contraire; il interprète l'article 1741 en ce sens que le bail serait résolu en vertu du contrat, dès qu'il s'y trouve une clause de résiliation (2). L'article dit, à la vérité, que le contrat de louage *est résolu*, il ne dit pas qu'il *pourra se résoudre*; mais la loi, au titre du *Louage*, ne fait que reproduire les principes généraux sur les obligations, et ces principes exigent une clause *expresse*, pour qu'il y ait lieu à la résolution sans intervention du juge. Nous n'insistons pas, parce que les principes sont certains; c'est parce que la jurisprudence les méconnaît, que nous devons les rappeler, afin que l'on n'accorde pas aux arrêts une autorité qu'ils ne méritent point.

367. Les parties ne sont pas obligées d'employer la formule légale et de dire que le contrat sera résolu de plein droit si le preneur ne satisfait pas à ses engagements. Il y a des expressions plus significatives encore, parce qu'elles font dépendre la résolution de la seule manifestation de volonté du bailleur. Ainsi la clause porte que, en cas du moindre défaut de la part du preneur, le bail cessera ses effets, et que les bailleurs pourront remettre les mains à la chose louée, au moyen d'un simple congé, sans observer aucune formalité. C'est dire clairement que le bailleur, par un simple acte de volonté, peut faire déguerpir le preneur, sans recourir à la justice. Telle étant la loi des parties, il n'est pas permis au juge d'intervenir (3).

Quand les clauses équivalent-elles à une condition résolutoire qui résout le contrat de plein droit? C'est une question de fait que les tribunaux décident avec plus ou moins de sévérité, selon la faveur ou la défaveur de la cause. Il est stipulé dans un acte de bail que le prix sera

(1) Liège, 22 janvier 1859 (*Pasicrisie*, 1859, 2, 214).

(2) Dijon, 31 juillet 1817 (Daloz, au mot *Louage*, n° 335, 4°).

(3) Liège, 9 novembre 1819 (*Pasicrisie*, 1819, p. 482).

payé dans les six semaines après le jour de l'échéance, et que les conditions du contrat sont de rigueur. Il a été jugé que cette condition est expresse et qu'elle entraînait la résiliation du contrat en vertu de la volonté des parties. Cela serait plus que douteux, en théorie; ce qui a peut-être déterminé les juges, c'est que les circonstances étaient très-défavorables au preneur (1). La cour de Bruxelles a encore considéré comme une condition résolutoire expresse la clause portant que, en cas de non-paiement des fermages au jour de l'échéance, la ferme serait relouée à la folle enchère du preneur; l'acte disait de plus que toutes les clauses y reprises étaient de rigueur (2). Nous n'entendons pas critiquer les arrêts dans les questions de fait, cela est inutile; il nous semble cependant que les tribunaux attachent trop d'importance à la clause de *rigueur* que les rédacteurs des baux y insèrent; elle ne veut dire autre chose sinon que la clause n'est pas comminatoire, comme elle l'était dans l'ancienne jurisprudence, mais elle n'exclut pas l'intervention du juge.

368. La clause porte que le bail sera résolu de plein droit, ou une expression équivalente. Quel en sera l'effet? D'après les principes que nous avons exposés au titre des *Obligations*, il faut toujours une manifestation de volonté, puisque le bailleur a le choix entre la résolution du contrat et son exécution. Dans quelle forme doit-il déclarer sa volonté? Faut-il une sommation? En principe, non; car il ne s'agit pas de mettre le preneur en demeure, il s'agit uniquement de déclarer la volonté du bailleur de mettre fin au bail. Il est stipulé qu'à défaut de paiement du prix dans les trois mois qui suivront l'échéance, le bail sera résilié de plein droit, sans aucune formalité de justice. La cour de Poitiers a jugé que, dans ce cas, il ne fallait ni sommation, ni mise en demeure; il suffit qu'il soit constant que les loyers n'ont pas été payés, et que le bailleur veut la résolution (3).

(1) Bruxelles, 1^{er} juillet 1817 (*Pasicrisie*, 1817, p. 440).

(2) Bruxelles, 8 février 1815 (*Pasicrisie*, 1815, p. 308).

(3) Poitiers, 4 février 1847 (Daloz, 1847, 2, 113). Comparez Liège, 17 décembre 1842 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 131).

D'ordinaire les actes stipulent qu'une simple sommation ou un commandement suffiront (1). Il y a quelque doute sur le sens de la clause : faut-il que l'exploit déclare l'intention du bailleur de mettre fin au bail? La cour de Liège a interprété la clause en ce sens (2). Il nous semble que cela est contraire à l'essence de la condition résolutoire expresse. En effet, les parties déclarent par le contrat que leur volonté est de faire cesser le bail, par cela seul que le preneur ne satisfait pas à ses engagements; bien entendu si le bailleur veut profiter de la clause. Il suffit donc que le bailleur manifeste cette intention; or, l'acte indique dans quelle forme il doit exprimer son intention, c'est une sommation ou un commandement. Donc l'exploit doit suffire. Il n'y a qu'un point qui reste douteux : le preneur aura-t-il encore le droit de payer après la signification de l'exploit? En général, non; puisque le seul objet de la sommation ou du commandement est de manifester l'intention du bailleur, sauf volonté contraire exprimée par les parties.

369. La condition résolutoire expresse permet-elle au juge de maintenir le bail si le preneur satisfait à ses engagements après que le bailleur a déclaré vouloir rompre le contrat? Cette question a été débattue devant la cour de cassation dans une cause très-favorable au preneur. Bail de douze années d'une boutique moyennant un loyer de 6,500 francs, avec la clause suivante : « A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, à son échéance, le bail sera et demeurera résilié de plein droit, si bon semble à la bailleresse, après un simple et unique commandement exprimant sa volonté de résilier, et non suivi de paiement dans le mois de sa date, sans qu'il soit nécessaire d'aucune autre poursuite et formalité que ledit commandement. » Le terme d'octobre 1858 n'ayant pas été payé, la bailleresse fit à la locataire le commandement prévu par le contrat, puis elle poursuivit la résiliation du bail. Le 5 janvier 1859, la locataire signifia au propriétaire des offres

(1) Liège, 20 juillet 1864, et 9 février 1871 (*Pasicrisie*, 1865, 2, 42; 1871, 2, 210). Bruxelles, 19 mai 1873 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 84).

(2) Liège, 24 janvier 1850 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 142).

qui furent refusées; par suite, le premier juge déclara le bail résilié. En appel, le jugement a été réformé. La cour de Paris se fonde sur l'article 1244. La question était donc de savoir si l'article 1244 était applicable à l'espèce; l'arrêt dit que le droit donné au juge d'accorder un terme de grâce pour le paiement entraîne, par une conséquence forcée, celle d'ajourner l'exécution de la clause pénale. Il est vrai que le juge doit user avec une extrême modération de la faculté d'accorder un délai au débiteur; mais, dans l'espèce, dit la cour, le délai ne peut porter aucun préjudice au créancier, tandis que le refus causerait nécessairement la ruine du débiteur. Restait à savoir si la cour d'appel pouvait accorder un délai; l'affirmative, en supposant l'article 1244 applicable, n'était pas douteuse. Les juges, dit l'arrêt, doivent prendre en considération la position des parties au jour où la contestation est portée devant eux; or, aujourd'hui, ajoute la cour, il est constant que l'intimée est intégralement désintéressée de tous les termes de son bail par elle consenti, et qu'elle a entre ses mains deux termes payés à l'avance. En conséquence, la cour décide que la locataire est relevée du retard de paiement par elle encouru et la renvoie de toutes les demandes.

C'était évidemment un arrêt d'équité. Il y avait en jeu des passions et des haines de femme : la bailleresse, une grande dame, voulait ruiner la pauvre boutiquière; nous comprenons que, dans ces circonstances, la conscience du juge se soulève et qu'il cherche des raisons de droit telles quelles pour colorer une décision que l'équité lui arrache. La cour de cassation ne peut écouter que la voix du droit; après un délibéré en chambre du conseil et sur les conclusions contraires de l'avocat général, elle cassa l'arrêt attaqué. Il était facile de répondre aux mauvais arguments de la cour de Paris; elle invoquait l'article 1244, or cette disposition était étrangère à la cause. L'article 1244 suppose un contrat dont le créancier poursuit l'exécution. Dans l'espèce, il n'y avait plus de contrat, il était résilié de plein droit en vertu de la volonté des parties; il ne restait au juge qu'à déclarer que la résiliation

s'était opérée conformément au contrat. La cour de cassation ne relève pas même tout ce qu'il y a d'illogique dans l'arrêt attaqué. Il se fondait sur l'article 1244 ; or, cet article suppose que le débiteur demande un délai, en ce sens que le paiement soit divisé par termes ; tandis que, dans l'espèce, le débiteur avait payé, et même plus qu'il ne devait. Il s'agissait, non d'un paiement ni d'une clause pénale, il s'agissait d'une condition résolutoire expresse, qui opère ses effets de plein droit. Cela exclut toute intervention du juge en vertu de la loi du contrat ; la cour de Paris violait donc l'article 1134 en refusant d'exécuter une convention qui faisait la loi des parties ; elle violait l'article 1183, qui permet de stipuler une condition résolutoire expresse, et elle appliquait faussement l'article 1244, ainsi que l'article 1184, qui l'un et l'autre supposent que le contrat existe encore au moment où le juge est appelé à décider si le contrat doit être résolu. En définitive, la cour confondait la condition résolutoire expresse avec la condition résolutoire tacite (1).

370. Les principes consacrés par la cour de cassation sont élémentaires ; cependant elle-même les a méconnus. Il était stipulé dans un contrat qu'aucun établissement public ne serait créé au second étage de la maison louée, et une clause portait qu'en cas d'inexécution, le bail serait résolu de plein droit. Le locataire viola la prohibition en introduisant au second étage une femme appelée la Vénus hottentote, qu'il faisait voir moyennant une rétribution. De là une demande en résolution ; le premier juge la prononça ; en appel, la décision fut réformée, par le motif qu'à la première réquisition du propriétaire, l'occupation des lieux loués par la Vénus hottentote avait cessé. Pourvoi en cassation. La cour décida qu'en jugeant, d'après les faits et les circonstances, qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résolution, la cour n'avait pas faussement appliqué l'article 1184 (2). C'est confondre la condition résolutoire expresse et la condition résolutoire ta-

(1) Cassation, 2 juillet 1860 (Daloz, 1860, 1, 284).

(2) Rejet, 20 mai 1817 (Daloz, au mot *Louage*, n° 540).

cite, comme la cour de Paris l'avait fait dans l'arrêt que la cour suprême a cassé. Lorsque les parties conviennent que le bail sera résolu de plein droit, la résolution s'opère en vertu de leur volonté ; le tribunal ne la prononce pas, il se borne à déclarer que la résolution existe. N'ayant pas à prononcer la résiliation du bail, comment pourrait-il la refuser d'après les faits et circonstances ?

La cour de cassation et la cour de Paris revenaient, de fait, bien que sans le dire, à l'ancienne jurisprudence des parlements, qui ne tenait aucun compte de la volonté la plus formelle des parties, et, au lieu de donner force à leurs conventions, les violait. C'est ce que d'autres cours ont dit en termes exprès : « Attendu que, dans la *jurisprudence*, la clause de déchéance, telle qu'elle a été stipulée dans l'espèce, n'est considérée que comme comminatoire, et que l'application de cette peine dépend des circonstances et de l'arbitrage du juge. » Dans l'espèce, on pouvait soutenir qu'il n'y avait pas condition résolutoire expresse ; mais une autre cour va plus loin, et dit que les clauses résolutoires dans les baux à ferme ne sont jamais que comminatoires, quelque latitude qu'on leur donne dans la stipulation qu'on en fait (1). C'est violer ouvertement la loi que les parties se sont faite. Après tout ce que nous avons dit, aux titres des *Obligations*, de la *Vente* et du *Louage*, de la condition résolutoire, il est inutile de discuter ces arrêts ; il fallait néanmoins signaler les erreurs de la jurisprudence ; c'est parce que la jurisprudence méconnaît souvent les principes les plus certains, que nous sommes obligé de rétablir les principes, sans lesquels il n'y a pas de science.

371. Nous ajouterons une restriction que nous avons déjà faite pour la condition résolutoire tacite, c'est qu'en général les loyers et fermages sont quérables ; il faut donc que le bailleur se présente chez le preneur pour recevoir le prix ; c'est une condition de fait qui doit être constatée pour qu'il y ait résolution de plein droit, car la résolution

(1) Bruxelles, 7 août 1811, et Colmar, 5 juillet 1817 (Daloz, au mot *Louage*, n° 337, 1° et 2°).

est attachée à l'inexécution des engagements du preneur, et il n'y a d'inexécution que s'il ne paye pas lorsque le bailleur se présente. La cour de Bruxelles l'a jugé ainsi, et cela ne fait aucun doute (1).

§ II. De la renonciation aux effets de la condition résolutoire.

372. Le bailleur peut renoncer aux effets de la condition résolutoire, puisque la clause n'est stipulée qu'en sa faveur. Ces renonciations sont assez fréquentes, et de là sans doute la jurisprudence des parlements qui considérait les conditions de résiliation comme simplement comminatoires. Il est de principe, au contraire, que les renonciations sont de stricte interprétation, puisque personne n'est censé renoncer à un droit. La jurisprudence moderne est hésitante en cette matière. Tantôt les tribunaux admettent la renonciation avec une facilité trop grande, tantôt ils la rejettent. C'est, il est vrai, une question d'intention qui est abandonnée à l'appréciation souveraine des juges du fait; toujours est-il que l'on conçoit difficilement qu'un seul et même fait emporte et n'emporte pas renonciation. Il est rare que la renonciation soit expresse; nous n'en avons pas trouvé d'exemple dans la jurisprudence belge, très-riche en cette matière. La renonciation peut être tacite, mais c'est surtout le consentement tacite qui doit être difficilement admis. Il ne faut pas perdre de vue le principe qui régit la renonciation tacite, c'est que les faits d'où on l'induit doivent clairement manifester l'intention de renoncer, de manière qu'on ne puisse pas leur donner une autre interprétation.

Le bail contient la clause suivante : « A défaut de paiement d'un seul terme du prix de fermage, ou de l'accomplissement de l'une ou l'autre des conditions, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, qui pourra disposer desdits bâtiments, terres et prairies, comme

(1) Bruxelles, 5 août 1863 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 234).

il trouvera à propos. » Le bailleur signifie un congé en exécution de cette clause, puis il reçoit le paiement du terme échu. Renonce-t-il par là au droit de résolution? Non, dit la cour de Liège (1); et nous croyons qu'elle a bien jugé. La résolution existait par le fait du non-paiement des fermages et par le congé qui déclarait la volonté du bailleur de profiter de la clause résolutoire. Le bailleur avait donc deux droits, un droit à la résolution, qui était accomplie, il était libre de disposer des biens; de plus, il avait droit aux fermages échus; en recevant ces fermages, il ne renonçait pas à la résolution, sinon la résolution de plein droit n'existerait jamais, car la résolution n'empêche pas que le fermier soit débiteur et qu'il doive payer.

373. Cependant la cour de Liège est revenue sur sa première jurisprudence, et elle a jugé que le bailleur devait faire des réserves en recevant le paiement des fermages échus, pour conserver son droit à la résolution; et telle est l'opinion généralement suivie dans la pratique. La cour de Liège se borne à dire qu'il y a renonciation tacite pour les causes antérieures lorsque le bailleur reçoit les loyers sans réserve (2). Cela est contraire à l'essence de la condition résolutoire expresse. Ce qui trompe les juges, c'est que d'ordinaire le bailleur ne se contente pas de la sommation ou du congé, il agit en justice, et le tribunal prononce la résolution; de sorte que l'on peut croire qu'au moment où le bailleur reçoit le prix, le contrat existe encore et que le bailleur manifeste l'intention de le maintenir en recevant les fermages sans réserve. Tels ne sont pas les vrais principes. Dire que le bail est résolu de plein droit, c'est dire que le bail est résolu en vertu de la volonté des parties, sans que l'on doive s'adresser au juge. Donc, au moment où le fermier paye, il n'y a plus de bail; le fait du bailleur de recevoir ce qui lui est dû ne peut pas avoir pour effet de maintenir un contrat qui

(1) Liège, 18 octobre 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 214), et 22 janvier 1859 (*Pasicrisie*, 1859, 2, 214).

(2) Liège, 26 février 1852 (*Pasicrisie*, 1852, 2, 232). Comparez Bruxelles, 19 février 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 64).