

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).