

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).

n'existe plus; si l'intention du bailleur était de renoncer à son droit, il devrait se former une nouvelle convention par un nouveau concours de consentement, et certes on ne peut pas voir un pareil consentement dans le seul fait de recevoir ce qui était échu avant la résolution du bail.

C'est ce que la cour de Liège dit très-bien dans un arrêt plus récent. Le bail contenait une clause résolutoire expresse pour défaut de paiement des loyers; il stipulait qu'un simple commandement suffirait pour que le droit à la résolution fût acquis; ce commandement fut notifié; dès lors la résolution était encourue, et il ne restait au juge qu'à déclarer que le bail était résolu. On prétendait pour le preneur que le propriétaire avait renoncé à la résolution en acceptant le paiement des loyers. La cour répond que les renonciations sont de stricte interprétation et ne se présument pas; que lorsqu'elles sont tacites, il faut qu'elles résultent de faits précis et qui ne puissent s'interpréter autrement; qu'on ne peut induire, dans l'espèce, une renonciation du fait d'avoir reçu les loyers échus, puisque le bailleur n'avait fait que toucher ce qui lui était dû en toute hypothèse. Tels sont les vrais principes. La cour ajoute que le bailleur avait accepté les offres du preneur sous toutes réserves; ce qui exclut l'intention de renoncer à un droit acquis (1). Mais la décision de la cour n'est pas fondée sur la réserve du propriétaire, elle est basée sur les principes qui régissent la renonciation.

374. Au lieu de donner suite à la clause résolutoire, le bailleur reçoit régulièrement les fermages après que la résolution est encourue en vertu du contrat. Cette longue tolérance prouve que, dans sa pensée, la clause de résolution n'était que comminatoire; dès lors il est censé renoncer à la rigueur de son droit; l'exécution qu'il a donnée au bail est une interprétation de sa volonté; il en résulte que la clause ne peut plus recevoir son exécution rigoureuse. La jurisprudence des cours de Belgique s'est pro-

(1) Liège, 20 juillet 1864 (*Pasicrisie*, 1865, 2, 42). Comparez Bruxelles, 14 octobre 1820 (*Pasicrisie*, 1820, p. 210).

noncée en ce sens dans des circonstances qui donnaient lieu à quelque doute.

Les clauses de résolution sont souvent l'œuvre du rédacteur de l'acte plutôt que des parties. Ce qui semble le prouver, c'est que le bailleur exécute le contrat comme s'il n'y avait pas de pacte commissoire. Un acte de bail porte qu'à défaut d'effectuer exactement le paiement des fermages aux époques convenues, le bail viendra à cesser et sera résolu de plein droit, sans aucune forme de procédure, par la simple échéance du terme, si les propriétaires le jugent ainsi convenir, et sans qu'il soit nécessaire de constituer le preneur en demeure. De fait, le bailleur ne songea jamais à cette clause; le fermier payait toujours après l'échéance, sans que le propriétaire fit la moindre observation. Mais le propriétaire vint à mourir, et ses héritiers agirent en résolution du bail. La cour rejeta la demande par un arrêt qui nous paraît assez mal motivé. Elle invoque la bonne foi du preneur; il devait croire que l'héritier aurait pour lui la même indulgence que le défunt lui avait toujours témoignée; si le nouveau propriétaire voulait s'en tenir à la rigueur de son droit, il devait faire connaître ses intentions au preneur. La cour conclut qu'il serait contraire à toute justice d'appliquer la clause à la rigueur (1). Cela est parfaitement raisonné en équité, mais en droit? Pour que l'héritier soit obligé, il faut que son auteur l'ait été; la cour aurait donc dû établir que la condition résolutoire n'existait plus, que le défunt y avait renoncé; pour mieux dire, elle n'avait jamais existé, ce n'était qu'une clause comminatoire. Dans une affaire tout à fait analogue, la cour de Bruxelles jugea dans le même sens en s'appuyant toujours sur la bonne foi du fermier et sur la longue tolérance de la bailleuse, qui avait dû porter le preneur à considérer la clause de résiliation comme simplement comminatoire (2). Il fallait dire plus: l'exécution du contrat prouvait que, dans la pensée du propriétaire, il n'y avait jamais eu de clause

(1) Bruxelles, 9 mars 1853 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 220).

(2) Bruxelles, 6 décembre 1867 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 156).

de rigueur. L'arrêt a été cassé (1); et tel qu'il est rédigé, il pouvait difficilement échapper à la cassation. Mais nous faisons nos réserves sur les motifs que la cour de cassation allègue : ils nous paraissent erronés. Constatons seulement que la cour n'a pas jugé la question que nous discutons; elle l'a écartée par une fin de non-recevoir, en décidant que l'on ne pouvait pas, d'après l'article 1743, opposer au tiers acquéreur une convention qui n'est pas authentique ou qui n'a point date certaine. C'est étendre cette disposition, tout à fait exceptionnelle et exorbitante du droit commun, pour en faire une règle générale servant à décider une difficulté que le législateur n'a certainement pas eue en vue. La difficulté était celle-ci : le pacte commissoire avait-il été révoqué tacitement par les agissements du propriétaire avec le concours du fermier? Si oui, cette révocation tacite tombait-elle sous l'application de l'article 1743? Il suffit de poser cette dernière question pour la résoudre. La cour de Liège, à laquelle l'affaire a été renvoyée, s'est prononcée en faveur de la décision admise par la cour suprême, mais les considérants laissent intacte la question de droit que nous examinons (2); elle se borne à dire que l'indulgence du propriétaire n'implique pas nécessairement une renonciation au bénéfice de la clause résolutoire, ce qui est d'évidence; les renonciations sont, en effet, une question d'intention et dépendent, par conséquent, des faits et circonstances de la cause.

La même question s'est présentée devant la cour de Gand. Il était dit dans l'acte qu'à défaut de payer exactement le loyer au jour de l'échéance, le bail cesserait de plein droit et serait résilié si le bailleur le jugeait convenable; une simple sommation devait suffire pour opérer la résiliation; le contrat ajoutait que cette stipulation était de rigueur et ne pourrait être considérée comme une clause comminatoire. La cour dit très-bien que, malgré les termes formels de la clause, elle est subordonnée à

(1) Cassation, 18 août 1868 (*Pasicrisie*, 1872, 1, 472).

(2) Liège, 5 mai 1869 (*Pasicrisie*, 1870, 2, 91).

la volonté du bailleur, que celui-ci peut y renoncer, et que si cette renonciation est prouvée, elle doit nécessairement modifier la rigueur de la première convention. En effet, le juge doit rechercher, en appliquant les conventions, quelle a été la commune intention des parties; et, dans cette recherche, il doit tenir compte des actes qui ont précédé, accompagné et suivi le contrat. Or, il était constant que le bailleur, eu égard aux améliorations que le fermier avait faites aux biens loués, avait formellement renoncé à se prévaloir de la clause de résiliation; et, de fait, il avait toujours laissé de longs délais au fermier. Sa fille commença par respecter la volonté de son père, puis elle prétendit exiger la stricte exécution de la clause. La cour qualifie cette conduite avec une juste sévérité. « Il serait souverainement inique, dit l'arrêt, autant que contraire à la loi d'entre les parties, d'abandonner au caprice ou au mauvais vouloir du bailleur la faculté de surprendre inopinément la bonne foi des preneurs, en se prévalant de la rigueur du contrat, sans tenir compte des conventions également obligatoires qui l'ont depuis modifiée. » La cour devait s'en tenir là et conclure que la clause de résiliation ayant été modifiée par un concours de consentement, n'existait plus telle qu'elle avait été primitivement stipulée. L'arrêt ajoute des considérations de bonne foi et d'équité excellentes, mais qui affaiblissent l'argumentation juridique. Il est très-vrai que toutes les conventions, et surtout le contrat de louage, doivent être exécutés de bonne foi. Mais, dans l'espèce, il n'y avait pas de clause de résiliation; la cour dit néanmoins que si l'héritière du bailleur voulait revenir sur la renonciation de son auteur, pour se prévaloir dorénavant de la stricte exécution du bail, l'équité et la justice exigeaient qu'elle déclarât au fermier que telles étaient ses intentions (1). Nous disons plus; elle n'avait pas le droit de revenir sur une renonciation qui avait modifié la clause première; la nouvelle convention faisait la loi des parties, et il va sans dire qu'elle obligeait l'héritière du bailleur.

(1) Gand, 19 janvier 1871 (*Pasicrisie*, 1871, 2, 194).

§ III. *Conséquences de la résolution.*

375. La condition résolutoire, expresse ou tacite, opère la révocation du contrat, et remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé (art. 1183). Ce principe ne s'applique au bail que pour l'avenir; quant au temps écoulé pendant lequel le preneur a été en jouissance, il va sans dire que le contrat produit ses effets; c'est un fait consommé que la résolution ne saurait anéantir, et il en résulte des droits acquis qu'il ne dépend pas de la volonté des parties de résoudre.

376. Le preneur doit payer les loyers échus lors de la résolution, sans qu'il y ait à distinguer si le bail a été résolu par la faute du bailleur, ou par celle du preneur. Quel est le moment précis où les loyers cessent de courir? C'est celui de la résolution du bail. En droit, par conséquent, les loyers cessent d'être dus, en cas de condition résolutoire tacite, du jour du jugement, puisque c'est le juge qui prononce la résolution; et, en cas de condition résolutoire expresse, du jour où le bailleur a déclaré sa volonté par une sommation, un commandement ou tout autre acte. Nous disons qu'il en est ainsi en droit; car, en fait, il arrive souvent que la jouissance du preneur continue après que la résolution est encourue ou prononcée; il doit naturellement une indemnité de ce chef; cette indemnité ne se confond pas avec les loyers, car il n'y a plus de bail; c'est donc le juge qui la fixe, en tenant compte du préjudice que le bailleur a éprouvé par l'indue possession du preneur. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur la jouissance indue qui suit le congé (n° 341).

377. Si les loyers ont été payés par anticipation, le bailleur doit restituer ceux qui ne sont dus que pour la jouissance future, que le preneur n'a plus par suite de la résolution. Nous ne comprenons pas que cela ait été contesté devant la cour de cassation. La cour rappelle le principe élémentaire qui régit le bail, c'est que le prix du bail n'est dû au bailleur qu'à raison de la jouissance de la chose louée; donc, en cas de résolution, il n'y a droit

que dans la mesure de la jouissance du preneur, par conséquent pour le temps antérieur à la résiliation. Le paiement partiel des loyers fait par anticipation ne porte aucune atteinte à ce principe, et ne saurait attribuer définitivement au bailleur le loyer qu'il n'a reçu que sous condition que le locataire serait maintenu en jouissance pendant la durée du terme. La cour ajoute qu'il en doit être particulièrement ainsi lorsque, comme dans l'espèce, c'est par la faute du bailleur que le contrat est résilié (1). Cette considération est de trop; on pourrait en induire que le principe ne reçoit pas son application quand le bail est résolu par la faute du preneur, et telle n'est certes pas la pensée de la cour. La faute du preneur donne lieu à des dommages-intérêts, mais elle n'oblige pas le preneur à payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a pas, et à raison d'un bail qui n'existe plus.

378. Le principe s'appuie aussi au pot-de-vin; ce que le preneur paye à ce titre au commencement du bail, est en réalité une partie du prix qu'il paye anticipativement. Lorsque le bail est résolu, le bailleur ne peut pas garder le pot-de-vin stipulé pour une jouissance complète pendant toute la durée du bail, ce serait toucher le prix d'une jouissance qu'il ne procure pas au preneur; par suite il doit restituer une partie du pot-de-vin proportionnée à la jouissance que le preneur n'a plus (2).

379. La partie qui demande et obtient la résolution du bail a droit à des dommages-intérêts. C'est le droit commun (art. 1184), et les dommages-intérêts sont aussi réglés d'après les principes généraux que le code établit au titre des *Obligations*. L'article 1760 contient une application de ce principe: « En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages-intérêts qui ont pu résulter de l'abus. » Cette disposition fait partie de la section II, qui traite des règles particulières aux baux à loyer; c'est un

(1) Rejet, 19 janvier 1863 (Dalloz, 1863, 1, 248).

(2) Douai, 7 novembre 1845 (Dalloz, 1846, 4, 357).

vice de classification ; il est certain que le fermier, en cas d'abus, est tenu des dommages-intérêts aussi bien que le locataire, et si la résolution du bail est prononcée, il doit indemniser le bailleur de la perte que celui-ci éprouve ; or, il perd les fermages comme il perd les loyers pendant le temps nécessaire à la relocation ; le preneur est tenu de l'indemniser de cette perte.

En quoi consiste l'indemnité ? La loi ne dit pas que le preneur doit payer le prix du bail jusqu'à ce que la chose soit relouée ; elle restreint cette obligation au temps nécessaire à la relocation. Aller plus loin, c'eût été mettre le preneur à la merci du mauvais vouloir ou de la négligence du bailleur ; celui-ci n'a aucun intérêt à relouer tant qu'il touche son prix ; pour se venger du preneur contre lequel il a dû demander la résiliation du bail, il pourrait laisser les biens inoccupés pendant des années. La loi a donc dû fixer un délai pendant lequel le bailleur peut trouver un locataire : c'est le temps nécessaire à la relocation ; cela est très-vague ; il faut que le juge détermine ce temps d'après les circonstances. Ce n'est pas nécessairement le délai que les usages donnent pour le congé, quoique ce délai ait aussi pour objet de permettre la relocation au bailleur ; la loi ne limite pas le temps au délai du congé, et avec raison, car il se peut que ce délai ne suffise point, si la résiliation du bail a eu lieu à une époque à laquelle d'habitude les baux ne se renouvellent point. Il fallait donc s'en rapporter à l'appréciation du juge (1). S'il y a des usages locaux sur ce point, le juge les consultera : c'est le meilleur guide dans une matière qui est toute de fait (2).

La jurisprudence s'en tient au délai fixé par les usages locaux pour les congés. Ce sont des décisions de fait, et à ce titre la cour de cassation les confirme. On a soutenu que le temps nécessaire à la relocation comprenait tout le temps pendant lequel le propriétaire n'avait pas reloué. Voilà une question de droit, puisqu'il s'agit d'inter-

(1) Duvergier, t. II, p. 90, nos 78-80. Colmet de Santerre, t. VII, p. 315, n° 209 bis. Comparez Duranton, t. XVII, p. 417, n° 172.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 504, note 15, § 370.

préter à loi, mais pour l'interpréter, il suffit de la lire. La cour de cassation a rejeté la mauvaise interprétation que le pourvoi donnait à l'article 1760 (1). Mais de ce que la cour a confirmé l'arrêt de Paris, il ne faut pas conclure que le temps nécessaire à la relocation se confond nécessairement avec le délai du congé. La cour de Bruxelles a bien interprété la loi en jugeant que le délai de trois mois usité pour le congé est en général suffisant pour faire la relocation ; mais elle a ajouté que la nature et la situation de l'immeuble, ainsi que la saison favorable n'exigeaient pas un délai plus long (2). Comme le dit la cour de Bordeaux, la nature de la chose louée et les circonstances doivent servir à déterminer la durée du temps nécessaire à la relocation ; dans l'espèce, la cour l'a fixé au trimestre courant et au suivant (3).

380. Régulièrement c'est le preneur qui paye les frais d'acte et autres accessoires, qui peuvent être considérables si le bail a été enregistré et si les biens sont d'une grande valeur. Quand le contrat est résolu par la faute du bailleur, il est juste que celui-ci restitue au preneur une partie des frais, en proportion de la période qui s'écoulera depuis la résiliation du bail jusqu'à la fin (4).

ARTICLE V. De la cessation du bail par le fait du bailleur.

§ 1^{er}. *Éviction. Annulation. Résolution. Expropriation.*

N° I. PRINCIPE.

381. Le bail est consenti par un simple possesseur sans titre : le propriétaire qui revendique la chose louée est-il lié par le bail ? Non, puisque le possesseur n'avait aucune qualité pour le consentir. Il en serait de même si le possesseur avait un titre, mais émané du non-propriétaire. Dans ce cas encore, le possesseur est sans titre, car

(1) Rejet, 1^{er} juillet 1851 (Daloz, 1851, 1, 249).

(2) Bruxelles, 2 juillet 1849 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 15).

(3) Bordeaux, 19 mai 1849 (Daloz, 1850, 2, 15).

(4) Rejet, 19 janvier 1863 (Daloz, 1863, 1, 248).

celui qui n'a pas la propriété de la chose n'a pas le droit de la donner à bail, et il ne peut transmettre à son ayant cause des droits qu'il n'avait pas. Nous renvoyons à ce qui a été dit plus haut (n^{os} 43 et suiv.). Le véritable propriétaire peut donc expulser le preneur, comme occupant les lieux sans aucun titre.

382. Le bailleur avait la propriété de la chose louée, mais son droit était sujet à annulation ou à rescision. Si son droit est annulé ou rescindé, le bailleur est considéré comme n'ayant jamais été propriétaire, il n'a donc pas eu le droit de donner la chose à bail, partant, le preneur l'occupe sans titre, car son droit tombe avec celui de son auteur. Nous avons établi le principe en traitant de la capacité requise pour consentir un bail. La conséquence est que le propriétaire peut expulser le preneur.

383. La résolution des contrats produit le même effet que l'annulation : quand une obligation est résolue, les choses sont mises au même état que si l'obligation n'avait pas existé (art. 1183). C'est dire que le propriétaire dont le droit est résolu n'a jamais eu de droit sur la chose, il n'a donc pas eu le pouvoir de la donner à bail; partant, il faut appliquer au bail la règle que les droits concédés sont résolus quand le droit du concédant est résolu, sauf dans les cas où la loi y déroge. Il en est de même de la révocation, lorsqu'elle a lieu avec effet rétroactif. C'est une vraie résolution, par suite la révocation des droits du concédant fait tomber les droits par lui concédés, y compris le bail; sauf les exceptions. Nous ne faisons que rappeler les principes que nous avons exposés au titre des *Obligations* (t. XVII, n^o 83).

La doctrine et la jurisprudence sont contraires (1). Nous citerons un arrêt de la cour de Bruxelles qui a décidé, conformément à l'opinion générale, que le bail consenti par le propriétaire dont le droit est résolu, subsiste. Dans l'espèce, l'acheteur avait consenti un bail, la vente fut résolue pour défaut de paiement du prix; il fallait donc appliquer l'article 1183, qui dit en termes éner-

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 497, note 14, § 369.

giques que la résolution anéantit le contrat comme s'il n'avait jamais existé. Chose singulière, c'est ce même article que la cour invoque pour en induire que tous les actes de pure administration sont maintenus. Elle se fonde sur ces termes : « La condition résolutoire ne suspend pas l'exécution de l'obligation. » Si cette disposition maintient les baux, elle maintient aussi les autres droits établis sur la chose; car la loi ne distingue pas, elle est absolue. Ainsi entendu, le deuxième alinéa de l'article 1183 dirait le contraire de ce que dit le premier. A vrai dire, le deuxième alinéa n'a rien de commun avec notre question, il établit seulement la différence qui existe entre la condition résolutoire et la condition suspensive. La vente faite sous condition résolutoire est une vente pure et simple; voilà tout ce que dit le deuxième alinéa de l'article 1183. Mais la résolution de la vente est conditionnelle, et quand la condition se réalise, quel en sera l'effet? Le premier alinéa le dit : les choses sont mises dans le même état que si la vente n'avait pas existé; donc tout ce qu'a fait le propriétaire sous condition résolutoire est effacé. Voilà la règle. L'article 1673 y fait exception dans le cas de pacte de rachat; mais l'exception, loin de détruire la règle, la suppose et la confirme (1). Tels sont, à notre avis, les vrais principes.

384. Dans notre opinion, il faut appliquer le même principe aux baux consentis par un adjudicataire dont les droits sont résolus par l'effet d'une revente sur folle enchère. La jurisprudence s'est prononcée pour le maintien des baux (2), alors même que le preneur seul serait de bonne foi. On dit que l'adjudicataire dépossédé a le droit et même le devoir de faire, dans l'intérêt de l'immeuble dont il a la possession, tous les actes d'administration nécessaires. Le législateur pourrait s'exprimer ainsi, mais l'interprète? En plaçant la question sur le terrain de l'intérêt, on abandonne les principes et on les livre à l'appréciation arbitraire du juge. C'est ce qui est arrivé

(1) Bruxelles, 25 février 1843 (*Pasicrisie*, 1845, 2, 198).

(2) Duvergier, t. I, p. 84, n^o 85. Aubry et Rau, t. IV, p. 493, note 14, § 369. Paris, 11 mai 1839 (*Dalloz*, au mot *Louage*, n^o 67).

pour les baux passés par l'adjudicataire. Une cour a déclaré le bail nul comme portant atteinte à la propriété, à raison des circonstances de la cause (1). Que deviennent les principes et que devient notre science si les tribunaux peuvent tout décider d'après les *circonstances de la cause*?

385. Quand la chose louée est expropriée pour cause d'utilité publique, le bail consenti par le propriétaire exproprié tombe de plein droit par l'effet du jugement qui met le fonds loué à la disposition de l'Etat; mais le preneur a droit à une indemnité, qui est réglée conformément aux lois spéciales sur la matière, auxquelles nous renvoyons (2).

N° 2. CONSÉQUENCES DU PRINCIPE.

386. Lorsque le bail vient à tomber en vertu d'un jugement qui anéantit les droits du bailleur, les droits et obligations des parties cessent à partir de ce jugement. Il se présente une difficulté pour la sous-location consentie par le preneur : tombe-t-elle avec le droit du sous-bailleur? Dans notre opinion, l'affirmative n'est pas douteuse : le preneur qui sous-loue use d'un droit que lui donne son bail, mais il ne peut transmettre au sous-locataire que les droits qu'il a lui-même; il faut donc lui appliquer la règle générale qui régit les actes consentis par le propriétaire dont le droit vient à être anéanti. Dans l'opinion qui maintient les baux consentis par un propriétaire sous condition résolutoire, on devrait admettre aussi que la sous-location subsiste, malgré la résolution des droits du sous-bailleur. Duvergier admet cette conséquence, mais son avis est isolé (3). La doctrine et la jurisprudence déclarent la sous-location résolue par la résolution du bail principal, notamment lorsque la résolution

(1) Orléans, 10 janvier 1860 (Dalloz, 1860, 5, 374).

(2) Voyez la législation française dans Aubry et Rau, t. IV, p. 495, notes 6-8, § 369. Sur le droit belge, voyez Del Marmol, *De l'expropriation pour cause d'utilité publique*, p. 240, nos 198 et 199.

(3) Duvergier, t. I, p. 555, n° 539. En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 498 et note 15, § 369, et les autorités qu'ils citent.

est prononcée pour défaut de paiement des loyers et fermages. Il nous semble que la contradiction est évidente. Les auteurs et les arrêts disent que l'on ne peut transmettre à d'autres plus de droits qu'on n'en a soi-même (1). Cela est très-vrai, mais pourquoi n'applique-t-on pas le même principe à la résolution de la propriété? Conçoit-on que celui qui n'a jamais eu de droit sur une chose ait pu la donner à bail? Il transmet donc au preneur des droits qu'il n'a pas lui-même! Anomalie que le législateur seul pourrait consacrer.

387. Le propriétaire qui rentre dans son droit de propriété par l'éviction du bailleur expulse le preneur. Quels seront les droits de celui-ci, s'il a fait des travaux qui ont procuré une plus-value à l'héritage? Le preneur possède pour le bailleur; sa possession, en cas d'éviction, sera donc celle d'un possesseur de bonne ou de mauvaise foi, et, par conséquent, il faudra appliquer la distinction que fait l'article 555, si le bailleur est un tiers possesseur. Si le bailleur occupait le fonds en vertu d'un contrat qui est anéanti par une action en nullité ou en rescision, il n'est pas dans la situation prévue par l'article 555, ses droits et ses obligations seront régis par les rapports que le contrat établit entre les parties contractantes. Nous rappelons des principes que nous avons exposés et appliqués bien des fois (t. VI, nos 241 et 242). On doit en faire l'application au preneur qui n'est que l'ayant cause de son bailleur; il n'est jamais un possesseur, dans le sens de l'article 555, car il ne possède pas comme propriétaire; donc pour déterminer ses rapports avec le propriétaire, il faut voir quels sont les rapports de son bailleur avec le propriétaire qui agit contre lui.

La question s'est présentée devant la cour de Bruxelles dans l'espèce suivante. Des biens appartenant au bureau de bienfaisance de Tournai sont affermés par le possesseur, qui s'en dit propriétaire. Les hospices revendiquent les biens et expulsent le preneur. Celui-ci avait fait des

(1) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, nos 444 et 445, au mot *Louage*. Il faut ajouter Bruxelles, 11 janvier 1865 (*Pasicrisie*, 1866, 2, 247).

plantations et des réparations qui, d'après son bail, devaient lui être bonifiées. Sa bonne foi était incontestable. Fallait-il le traiter comme possesseur de bonne foi en appliquant l'article 555? La cour a décidé la difficulté d'après les principes de l'équité, sans citer aucun texte de loi. Il est certain que le fermier ne pouvait pas invoquer l'article 555, parce qu'il n'est pas possesseur; ce n'est pas lui qui était évincé, c'est le bailleur, lequel était possesseur sans titre ni bonne foi. Cela déterminait la position du bureau de bienfaisance revendiquant, quant aux droits que le preneur tenait de son bail, il ne pouvait les faire valoir que contre le bailleur. Ce n'est pas ainsi que la cour procède. L'équité, dit-elle, ne permet pas que le propriétaire s'enrichisse aux dépens du preneur; il doit donc l'indemniser des dépenses utiles et nécessaires qu'il était autorisé à faire en vertu de son bail; partant, il doit lui rembourser la plus-value résultant des plantations et constructions, à moins que le preneur ne préfère enlever les plantes et les matériaux, en rétablissant les lieux dans leur ancien état. De plus, la cour reconnaît au preneur le droit de rétention comme garantie naturelle de son droit à une indemnité pour les travaux par lui faits (1). Il est inutile de discuter cet arrêt, évidemment dicté par l'équité; mais nous demanderons à la cour de quel droit elle juge en équité, alors qu'elle est liée par la loi et par les principes qui en découlent?

§ II. De l'expulsion du preneur.

N° 1. PRINCIPE.

388. En principe, le preneur n'a qu'un droit de créance, qu'il peut faire valoir contre le bailleur, mais qu'il ne peut pas opposer aux tiers. Lors donc que le bailleur aliène l'héritage loué, l'acquéreur a le droit d'expulser le preneur. Tel était le principe du droit romain que l'on suivait aussi dans l'ancienne jurisprudence. Loysel en avait fait

(1) Bruxelles, 7 janvier 1824 (*Pasicrisie*, 1824, p. 7).

un de ses proverbes : *Vendage ou achat passe louage*. Nous avons dit plus haut que le code civil déroge à l'ancien droit et quelle est la portée de cette dérogation en ce qui concerne la nature du droit de bail. Pour le moment, il nous faut exposer en quoi consiste l'innovation, quels sont les droits de l'acquéreur contre le locataire ou le fermier.

L'article 1743 est ainsi conçu : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. » De là suit que l'acquéreur n'est pas toujours tenu de respecter le bail; il n'y est obligé que dans le cas où le bail a date certaine; il a date certaine quand il est reçu par acte authentique, ou quand le bail fait sous seing privé a été enregistré, ou que la date en est devenue certaine par l'une des circonstances prévues par l'article 1328, auquel nous renvoyons. Si le bail n'a pas date certaine, l'acheteur peut expulser le preneur. Quelle en est la raison? C'est l'application des principes généraux qui régissent la force probante des actes sous seing privé; par eux-mêmes ils n'ont pas de date certaine contre les tiers, alors même que l'écriture en serait reconnue ou vérifiée en justice; un bail sous seing privé n'offre donc aucune garantie quant à la date à laquelle il a été passé, ni, par conséquent, quant à sa durée; dès lors le preneur ne peut s'en prévaloir contre les tiers. Vainement dirait-il que le fait de sa possession prouve qu'il y a un bail; l'acquéreur lui répondrait que rien ne garantit que ce bail ne doit pas cesser immédiatement; c'est donc un bail qui n'a aucune valeur à son égard, il est considéré comme n'existant pas (1).

389. Faut-il conclure de là que l'acquéreur peut expulser le preneur sans l'avertir par un congé? La question est controversée, et il y a quelque doute. D'après la rigueur des principes, on doit décider, nous semble-t-il, que l'acquéreur n'est pas tenu de signifier un congé au preneur. Le congé suppose l'existence d'un contrat, auquel

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 279, n° 189 bis IV.