

## N° 2. De l'expulsion en vertu d'une clause du bail.

394. Le bailleur peut se réserver le droit d'expulsion ou stipuler qu'en cas de vente l'acquéreur aura le droit d'expulser le preneur. Celui-ci ne peut pas invoquer la clause, p. 438.
395. Faut-il que le droit d'expulsion stipulé par le bail soit transféré par le contrat de vente à l'acquéreur pour que celui-ci puisse l'exercer? p. 439.
566. L'acquéreur à pacte de rachat peut-il expulser? p. 440.
- 396 bis. L'acquéreur doit signifier un congé au preneur qu'il veut expulser. Faut-il qu'il donne cet avertissement immédiatement après la vente? p. 440.
397. L'acquéreur doit-il signifier son titre au preneur avant de l'expulser? p. 442.
398. Le bailleur doit des dommages-intérêts au preneur expulsé, p. 442.
399. Quel est le montant des dommages-intérêts que le bailleur doit au preneur? p. 443.
400. Le preneur a le droit de rétention. Dans quels cas et contre qui? p. 444.

## ARTICLE 6. De la perte de la chose louée.

§ 1<sup>er</sup> Principe

401. La perte de la chose louée résout le bail, sans qu'il y ait à distinguer entre la perte fortuite et la perte arrivée par la faute de l'une des parties, p. 445.
402. *Quid* si la perte est partielle? Dans quel cas le preneur peut-il demander la résiliation du bail? Faut-il distinguer si la perte est arrivée par cas fortuit ou par la faute du preneur? p. 447.
403. Application du principe empruntée à la jurisprudence, p. 448.
404. Le preneur seul peut se prévaloir de l'alternative établie par l'article 1722. Peut-il exiger que le bailleur reconstruise la chose louée? *Quid* si la chose a péri en tout ou en partie par la faute du bailleur? p. 449.
405. Le preneur a-t-il une action contre le bailleur pour le forcer à reconstruire lorsque le bailleur reçoit une indemnité à raison de la perte? Incertitude de la jurisprudence : le fait domine le droit, p. 450.
406. *Quid* si la perte est imputable au bailleur? La démolition ordonnée par la police pour cause de vétusté est elle un cas fortuit dans le sens de l'article 1722? Exposé de la jurisprudence, p. 453.
407. *Quid* si le preneur fait les travaux de reconstruction? A-t-il un recours contre le bailleur? p. 456.
408. Le preneur doit-il payer les loyers pendant toute la durée du bail lorsque la chose louée périt par sa faute? p. 457.

## § II. Application du principe.

409. Les articles 1741 et 1722 s'appliquent-ils au cas où la jouissance de la chose devient impossible, quoique la chose subsiste? p. 459.
410. *Quid* si la destination qui a été donnée à la chose par le bail devient impossible? p. 460.
411. *Quid* si un trouble permanent empêche la jouissance de la chose? Faut-il distinguer entre le trouble de droit et le trouble de fait? Incertitude de la jurisprudence, p. 461.
412. Si l'impossibilité de jouir est la conséquence d'une voie de fait, le preneur pourra-t-il demander la résiliation du bail ou une diminution du prix? p. 463.
413. L'article 1722 est-il applicable quand les produits de la chose diminuent par suite d'un cas de force majeure? p. 464.

## § III. La guerre.

414. La guerre est un cas fortuit dans le sens de l'article 1722, p. 466.
415. On applique à la guerre les principes qui régissent le cas fortuit. Jurisprudence, p. 467.

## § IV. Les actes de l'administration.

416. Dans quels cas les modifications apportées à la voie publique par les travaux de l'administration donnent-elles aux locataires les droits consacrés par l'art. 1722? p. 469.
417. La démolition d'une maison, par ordonnance de police, pour cause de sûreté publique, tombe sous l'application de l'article 1722, p. 470.
418. Le locataire peut-il user du droit que lui donne l'article 1722 lorsque la maison est démolie pour cause d'alignement? p. 471.
419. Dans quel cas le locataire a-t-il droit à des dommages-intérêts lorsque la maison est démolie pour cause de sûreté publique? p. 472.

## § V. Des clauses qui chargent le locataire du cas fortuit.

420. Le fermier qui se charge des cas fortuits, prévus et imprévus, supporte-t-il les risques de la guerre? p. 473.

## CHAPITRE III. — DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A LOYER ET AUX BAUX A FERME.

## SECTION I. — Classification.

421. Définition des baux à loyer et des baux à ferme. Jurisprudence, p. 474.
422. *Quid* si le bail comprend une maison et des terres destinées à la culture? p. 475.

## SECTION II. — Des baux à loyer.

§ 1<sup>er</sup>. Obligations du locataire.

## N° 1. De l'obligation de garnir.

423. Quel est l'objet de cette obligation? Quand est-elle remplie? p. 476.
424. Quand peut-on dire que les meubles sont suffisants? Critique de l'opinion générale, p. 477.
425. Le locataire peut-il déplacer les meubles qui garnissent? *Quid* s'il laisse des meubles suffisants pour répondre du loyer? p. 480.
426. Le locataire qui sous-loue peut-il déplacer les meubles qui lui appartiennent? Quel est, dans ce cas, le droit du bailleur principal? p. 481.

## N° 2. Des réparations locatives.

427. Pourquoi les locataires sont-ils tenus des réparations locatives? Quand n'en sont-ils pas tenus? p. 482.
428. Quelles réparations sont réputées locatives? p. 483.
429. Des clauses contraires. Jurisprudence, p. 483.

## § II. Durée du bail.

430. Quelle est la durée du bail des meubles fournis pour garnir les lieux loués, p. 484.
431. Quelle est la durée du bail d'un appartement loué à tant par an, par mois ou par jour? p. 485.
432. L'article 1758 s'applique-t-il au bail d'un hôtel garni? p. 485.

§ III. *Droit du propriétaire.*

433. Le propriétaire ne peut résoudre le bail pour occuper lui-même la maison, p. 486.  
 434. Il peut se réserver ce droit. Doit-il, dans ce cas, des dommages-intérêts au locataire? p. 487.

SECTION III. — *Des baux à ferme.*§ I<sup>er</sup>. *Obligations du fermier.*

435. Le fermier doit garnir la ferme d'animaux et d'ustensiles nécessaires pour son exploitation. Quel est l'objet de cette obligation? et quels sont les droits qu'elle donne au bailleur? p. 488.  
 436. Le fermier doit jouir en bon père de famille et en usant de la chose louée suivant sa destination, p. 489.  
 437, 438. De l'obligation de fumer les terres et de consacrer les pailles aux engrais. Usages suivis dans les provinces belgiques, p. 490.  
 439. Le fermier est-il tenu de suivre l'usage de l'assolement? *Quid* si le bail lui défend de dessoler? p. 491.  
 440. Quelle est la sanction des obligations que l'article 1766 impose au fermier? Sous quelles conditions le bailleur peut-il agir en résiliation du bail? p. 493.  
 441. Le juge a-t-il le même pouvoir d'appréciation lorsque le bail contient une clause de résolution de plein droit? Jurisprudence, p. 494.  
 442. En cas de résiliation, l'article 1760 est applicable au bail à ferme, p. 497.  
 443. Le fermier doit engranger les fruits dans les lieux à ce destinés par le bail, p. 497.  
 444. Le fermier doit dénoncer au bailleur, dans le délai prescrit par la loi, les usurpations et les troubles commis au préjudice du propriétaire, p. 498.

§ II. *Erreurs de contenance.*

445. Quels sont les droits des parties contractantes quand il y a une différence entre la contenance réelle des fonds et celle qui leur est donnée dans l'acte? p. 499.

§ III. *Des droits et obligations des fermiers entrants et sortants.*

446. Droits respectifs du fermier sortant et du fermier entrant, p. 500.  
 447. Le fermier entrant a-t-il le droit de labourer et d'ensemencer les terres avant l'expiration de l'ancien bail? p. 501.  
 448. Droits et obligations des fermiers entrant et sortant quant aux pailles et engrais. A quelle époque le fermier entrant peut-il les réclamer? p. 502.  
 449. Quels sont les droits du fermier sortant et du fermier entrant sur les pailles de la dernière année? p. 503.  
 450. *Quid* s'il y a conflit entre le fermier entrant et le fermier sortant quant à l'emploi des engrais de la dernière année? p. 503.  
 451. Le fermier sortant a-t-il droit à une indemnité à raison des pailles et engrais qu'il doit laisser au fermier entrant? p. 504.  
 452. Les parties peuvent-elles déroger à la disposition de l'article 1778? Quand le fermier sortant n'a-t-il pas droit à une indemnité, quoiqu'il n'ait pas reçu les pailles et engrais à son entrée en jouissance? p. 505.  
 453. Quand le fermier sortant a-t-il droit à une indemnité pour pailles, engrais, frais de labour et de semences? p. 507.  
 454. Le fermier qui a droit à des indemnités jouit-il du droit de rétention? p. 508.

§ IV. *De l'indemnité en cas de perte de récoltes.*N<sup>o</sup> 1. Quand le fermier a-t-il droit à cette indemnité?

455. Le droit à l'indemnité est-il fondé sur les principes généraux de droit ou sur l'équité? p. 509.

456. Le fermier n'a droit à une indemnité que lorsque la récolte périt en totalité, ou que la moitié au moins d'une récolte ordinaire est enlevée par un cas fortuit, p. 511.  
 457. Suffit-il qu'il y ait perte matérielle, ou faut-il de plus que le fermier soit lésé? p. 512.  
 458. La perte doit être occasionnée par un cas fortuit. Faut-il distinguer entre les cas fortuits ordinaires et extraordinaires? entre ceux qui détruisent les fruits déjà formés et ceux qui les empêchent de naître? p. 513.  
 459. Application du principe au bail d'une année et au bail de plusieurs années. Le fermier a-t-il droit à une indemnité quand il n'éprouve pas une perte de moitié pendant une année, mais que les pertes partielles de plusieurs années dépassent la moitié ou la totalité d'une récolte ordinaire? p. 514.  
 460. *Quid* si le fermier est indemnisé par les récoltes précédentes ou les récoltes postérieures? p. 515.  
 461. Quand peut-on dire que le fermier est indemnisé? p. 516.  
 462. *Quid* s'il résulte du calcul de compensation que le fermier a fait une perte moindre de moitié? p. 517.  
 463. A quelle époque doit se faire la preuve du cas fortuit? Et comment se fait-elle? p. 517.  
 464. Comment se fait le calcul lorsque la ferme produit diverses espèces de fruits? p. 518.

N<sup>o</sup> 2. Des cas où le droit à l'indemnité cesse.

465. Le fermier n'a pas droit à l'indemnité quand la perte arrive après que les fruits sont séparés du sol. *Quid* si les fruits périssent par un cas fortuit extraordinaire? p. 519.  
 466. *Quid* si le bail donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature? p. 520.  
 467. Le fermier ne peut demander une remise lorsque la cause du dommage existait lors du bail et que le fermier la connaissait, p. 520.  
 468. Le fermier peut se charger des cas fortuits. Cette clause comprend-elle les cas fortuits extraordinaires? p. 521.  
 469. Le fermier a-t-il droit à l'indemnité quand il s'est fait assurer contre les cas fortuits? p. 522.

§ IV. *Durée du bail à ferme.*

470. Le bail à ferme a une durée fixe, quoique fait sans écrit. L'article 1774 reste-t-il applicable, malgré la suppression des jachères? p. 523.  
 471. *Quid* si la ferme comprend des terres assolées et des fonds non assolés? p. 524.  
 472. *Quid* si le bail a pour objet un bois? p. 525.  
 473. Les parties peuvent déroger à l'article 1774, p. 526.  
 474. Sont-elles censées y avoir dérogé quand il y a un usage contraire? p. 526.  
 475. Cas dans lequel la jurisprudence admet l'usage comme tenant lieu de convention, p. 527.  
 476. Conséquences qui résultent de l'article 1774 en ce qui concerne la fin du bail et la tacite réconduction. Jurisprudence, p. 527.

SECTION IV. — *Du colonage partiaire.*

477. Le colonage partiaire est-il un bail ou une société? p. 529.  
 478. Quelle est la durée du colonage partiaire? Les articles 1774 et 1775 sont-ils applicables? Contradictions de la jurisprudence, p. 531.

479. Le colon répond-il de l'incendie en vertu de l'article 1733? p. 531.  
 480. Le propriétaire a le privilège du bailleur, p. 533.  
 481. Le colon ne peut pas sous-louer ni céder son bail. Quel est le motif de cette exception? L'exception détruit-elle la règle? p. 533.  
 482. Les articles 1769 et suivants sont-ils applicables au colon? p. 535.  
 483. Le colonage se résout-il par la mort du preneur? p. 536.

DEUXIÈME PARTIE. — DU LOUAGE D'OUVRAGE ET D'INDUSTRIE.

484. Qu'est-ce que le louage d'ouvrage? p. 537.  
 485. Terminologie, p. 537.  
 486. Classification, p. 539.

CHAPITRE I<sup>er</sup>. — DU LOUAGE DES DOMESTIQUES ET OUVRIERS.

487. Qu'entend-on par *domestiques* et par *ouvriers*? p. 540.  
 488. Objet des dispositions du code concernant les gens de travail. Il y a une lacune en ce qui concerne la durée du louage de services, p. 541.  
 489. Les décrets impériaux qui régissent la police des domestiques sont-ils encore en vigueur? p. 542.  
 490. Renvoi aux lois spéciales qui régissent les rapports des patrons et des ouvriers, p. 542.

§ I<sup>er</sup>. Principe de l'article 1780.

491. Quel est le motif du principe établi par l'article 1780? p. 542.  
 492. La disposition de l'article 1780 est générale, elle s'applique à toute personne. *Quid* de la convention par laquelle un médecin s'oblige à donner, pendant toute sa vie, les soins de son art à une personne et aux gens de sa maison, p. 544.  
 493. La convention contraire à l'article 1780 est inexistante, à l'égard du maître aussi bien qu'à l'égard du domestique, p. 545.  
 494. Il n'en résulte aucune action en dommages-intérêts, p. 546.  
 495. L'article 1780 est-il applicable au cas où le maître s'oblige à garder à son service un domestique pendant toute la vie de celui-ci? p. 546.  
 496. Jurisprudence, p. 548.  
 496 bis. Quelle est la durée du *temps* ou de l'*entreprise* pour laquelle on peut s'obliger? p. 549.  
 497. Quel est l'effet de la convention contraire à l'article 1780? *Quid* si elle a été exécutée? p. 550.

§ II. Droits du maître et des domestiques ou ouvriers.

498. En quoi l'article 1781 déroge-t-il au droit commun? Et quels sont les motifs de ces dérogations? p. 551.  
 499. L'article 1781 a été abrogé en France. Motif de cette abrogation, p. 553.  
 500. L'article 1781 s'applique-t-il à tous les ouvriers? Jurisprudence, p. 554.  
 501. L'article ne s'applique aux domestiques que pour ce qui concerne leurs gages, p. 557.  
 502-504. Et seulement pour les créances énumérées dans l'article 1781. Jurisprudence, p. 558-559.  
 505. L'affirmation doit-elle être faite sous serment si le domestique l'exige, p. 559.  
 506. L'ouvrier peut-il attaquer la convention relative au salaire pour cause de lésion énorme? La jurisprudence des conseils de prud'hommes et la jurisprudence de la cour de cassation, p. 560.

§ III. Fin du louage de service.

507. Quand finit le contrat de louage intervenu entre le maître et les domestiques? p. 561.  
 508. Quelles règles suit-on pour le louage de service des commis? p. 562.  
 509. *Quid* si le louage est fait pour une durée déterminée? Le patron a-t-il le droit, dans ce cas, de congédier le commis? *Quid* s'il a des sujets de plainte contre l'employé? p. 562.  
 510. Y a-t-il des louages de services dont la durée est fixée par les usages des lieux? Jurisprudence, p. 564.  
 511. *Quid* si le louage de services est fait pour une durée indéterminée? Chacune des parties y peut-elle mettre fin à volonté, ou la résolution doit-elle être prononcée par le juge? p. 565.  
 512. Première jurisprudence de la cour de cassation, p. 567.  
 513. Faut-il toujours un congé? Incertitude de la jurisprudence, p. 568.  
 514. L'employé congédié a-t-il droit à un dédommagement? Jurisprudence des cours d'appel, p. 570.  
 515. Nouvelle jurisprudence de la cour de cassation. Quelle en est la portée? p. 571.  
 516. Application de la nouvelle jurisprudence au contrat qui intervient entre le propriétaire d'un journal et ses collaborateurs, p. 573.  
 517. *Quid* s'il y a faute de la part de l'employé ou du patron? p. 574.

CHAPITRE II — DES VOITURIERS PAR TERRE ET PAR EAU.

518. Qu'entend-on par *voituriers*? Quel est l'objet des dispositions du code civil sur les *voituriers*? p. 576.

SECTION I. — De la preuve du contrat de transport.

519. Comment se forme le contrat de transport? *Quid* si la remise des objets à transporter se fait au domestique du voiturier ou au conducteur de la voiture? p. 577.  
 520. Comment se fait la preuve du contrat? Peut-elle se faire par témoins, conformément aux articles 1348, 1950 et 1952? p. 578.  
 521. La preuve du dépôt peut se faire par les registres que le voiturier est obligé de tenir. *Quid* si l'inscription n'a pas été faite? p. 580.  
 522. Comment se fait la preuve du dépôt si le voiturier est commerçant? p. 581.

SECTION II — De la responsabilité du voiturier.

§ I<sup>er</sup>. Principes généraux.

523. Le voiturier répond de la perte et des avaries. *Quid* si la chose a péri ou a été avariée par cas fortuit? L'incendie est-il un cas fortuit? p. 582.  
 524. Le voiturier répond du vol, p. 583.  
 525. La responsabilité incombe aux entrepreneurs et cochers de voitures de place pour les bagages du voyageur, p. 584.  
 526. Comment se fait la preuve du cas fortuit? p. 585.  
 527. Le voiturier doit-il rembourser la valeur intégrale de la chose perdue? p. 586.  
 528. *Quid* si la valeur de la chose n'a pas été déclarée par l'expéditeur? p. 587.  
 528 bis. *Quid* des bagages du voyageur? p. 588.  
 529. *Quid* si le bulletin remis à l'expéditeur porte que le voiturier ne payera, en cas de perte de la chose, qu'une somme fixe à titre d'indemnité? p. 591.  
 530. Ces principes s'appliquent-ils au transport de l'argent et autres choses précieuses? p. 592.  
 531. Le voiturier peut-il stipuler qu'il ne sera pas tenu de la garantie? p. 594.

532. En quel sens la clause de non-garantie est valable, p. 595.  
 533. Comment se fait la preuve de la valeur des effets contenus dans le paquet ou la malle qui ont été perdus? p. 595

§ II. Du transport par chemin de fer

534. Ce transport est soumis, à certains égards, à des règles spéciales, p. 596

N° 1. De la force obligatoire des règlements de l'Etat.

535. Les règlements-tarifs sont des mesures provisoires prises, pour l'exploitation du chemin de fer national, par le roi ou le ministre des travaux publics en vertu de la délégation du législateur, p. 597.  
 536. Les dispositions des règlements contenant les conditions sous lesquelles l'Etat fait les transports n'ont pas force de loi : ce sont des clauses du contrat qui intervient entre l'Etat voiturier et l'expéditeur, p. 598.  
 537. Les règlements-tarifs ne peuvent pas déroger à la loi à titre de dispositions générales et obligatoires, mais elles peuvent y déroger à titre de conventions intervenues entre l'Etat voiturier et l'expéditeur, p. 601.  
 538-544. Les dispositions des tarifs réglementaires qui dérogent au droit commun sont-elles obligatoires pour les expéditeurs? Lutte entre la cour de cassation et les tribunaux de commerce. Qui a raison? p. 603-613.  
 545. L'Etat peut-il stipuler et l'expéditeur peut-il consentir que l'Etat ne répondra pas de sa faute? Quand la faute est constatée, l'Etat est-il tenu de réparer le préjudice réel qui en résulte pour l'expéditeur? p. 615.  
 546. Application de ces principes au cas où la chose a été volée, pendant le transport, par la faute du voiturier, p. 616.  
 547. Application de ces principes au cas de retard quand il est prouvé que le retard est imputable à la faute de l'administration, p. 618.  
 548. Application de ces principes au retard dans le transport des voyageurs, p. 619.  
 549. Quel est le sens des clauses de non-garantie ou d'irresponsabilité qui se trouvent dans le règlement-tarif? p. 620.

N° 2. De la force obligatoire des règlements des compagnies.

550. Les règlements des compagnies ont-ils force obligatoire, comme clauses conventionnelles, au même titre que les règlements de l'Etat? p. 622.  
 551. Quelle est l'autorité de ces règlements d'après la législation française? p. 624.  
 552. Conséquence qui dérive du système français en ce qui concerne les clauses de non-garantie, p. 625.  
 553. La clause de non-garantie concernant les avaries de route est-elle valable et quel en est l'effet? p. 626.  
 554. Des cas dans lesquels les tarifs permettent de stipuler la non-garantie et de la portée de ces clauses, p. 627.  
 555. Comparaison entre le système français et le système belge, p. 627.

