

203. Revenons maintenant au cas où le bail excessif est antérieur à la transcription du contrat d'aliénation ou à l'inscription de l'hypothèque, et où il n'a pas été transcrit en temps utile. Puisqu'il est réductible à dix-huit ans, d'après le texte de notre article, il faut savoir comment se fera cette réduction, et à partir de quelle époque on comptera ces dix-huit ans. Cette question n'a pas échappé à l'attention du Corps législatif; M. Duclos la souleva devant lui, et demanda une solution qui ne fut pas donnée.

Il convient de l'examiner d'abord à l'égard d'un tiers acquéreur.

Par exemple : le 1<sup>er</sup> janvier 1855, Primus loue pour trente-six ans, et par acte authentique, son immeuble à Secundus. Ce bail n'est pas transcrit. Le 1<sup>er</sup> janvier 1856, Primus vend ce même immeuble à Tertius, qui fait transcrire le 1<sup>er</sup> janvier 1857, avant que Secundus ait réalisé son droit.

Suivant notre manière de voir, cette question ne peut se trancher que par l'article 1429 du Code Napoléon, qui prévoit un cas analogue (1). Quand la loi est muette, il faut l'interpréter par les textes qui ont du rapport avec elle, au lieu de se jeter dans des systèmes nouveaux et souvent capricieux.

Il suit de là que Tertius, tiers acquéreur, subira le bail pour la fin de la période de dix-huit ans qui courra au moment de la transcription de la vente. Cette décision nous paraît d'autant plus solide, qu'elle a été consacrée par la loi belge du 16 décembre 1851 (2). La

(1) Mon Comm. du *Contrat de mariage*, n° 1025; et du *Louage*, n° 151.

(2) Elle s'exprime ainsi (art. 1, *in fine*) : « Si ces baux n'ont pas

loi du 23 mars 1855 n'en dit pas autant; mais la raison le dit pour elle, et il faut obéir à ses conseils.

On a cependant prétendu que les dix-huit années doivent courir du jour de la transcription de la mutation. Le tiers acquéreur, dit-on, qui, au moment où il régularise son contrat, ne trouve aucun bail transcrit, doit supposer que l'immeuble a été loué pour dix-huit ans au plus, et il sait qu'il a pu l'être la veille de la transcription de son contrat. Il doit donc s'attendre à subir une location qui peut aller jusqu'à dix-huit ans.

Mais cette opinion n'est pas soutenable (1). Obliger l'acquéreur à subir le bail non transcrit, dans tous les cas, jusqu'à concurrence de dix-huit ans, ce serait se montrer favorable au preneur, qui est en faute, et ne pas assez ménager les intérêts du nouveau propriétaire. Il est juste que celui-ci soit rendu à la liberté de la jouissance, après un nombre d'années qui variera suivant les circonstances, mais qui sera le même que si le bail avait été réellement consenti pour dix-huit ans ou pour moindre durée. Le tiers acquéreur n'a-t-il pas été autorisé à penser qu'il en était ainsi par l'absence de transcription? Donc, dans l'exemple posé, le bail de trente-six ans devra être considéré comme n'étant que de dix-huit ans; et, puisque deux années étaient écoulées au moment de la transcription, il tiendra pour les seize années restantes.

Mais supposons que la transcription se fasse au moment où seize ans sont écoulés sur la première période : le transcrivain n'aura à supporter le bail que

» été transcrits, la durée en sera réduite, conformément à l'article 1429 du Code civil. »

(1) Elle a été réfutée par MM. Rivière et Huguet, nos 232 et suiv.

pour deux ans, et toute la seconde période de dix-huit ans disparaîtra.

204. Que si, au moment de la transcription de la mutation, on est arrivé à la seconde période de dix-huit années, ce sera comme si le bail, après une première période écoulée, avait été renouvelé (1). Par exemple : si les dix-huit années de la deuxième période sont commencées depuis quatre ans, au moment de la transcription, le preneur terminera les quatorze ans restant à courir.

205. A l'égard des créanciers hypothécaires, le principe doit évidemment être le même qu'à l'égard des tiers acquéreurs. Mais il reste à déterminer le point de départ de la période de dix-huit ans à achever.

Ce ne peut pas être l'inscription de l'hypothèque, parce que le débiteur conserve le droit de louer son immeuble et de renouveler les baux antérieurs : il faut bien qu'il puisse retirer les revenus de sa chose, ne fût-ce que pour payer les intérêts de ce qu'il doit. Ce sera donc le jour du commandement de payer, fait au débiteur et tendant à la saisie immobilière, qui sera le moment décisif. En effet, si, à partir de cette époque, le propriétaire poursuivi n'a plus l'entière liberté de faire un nouveau bail (2), les anciens baux peuvent se continuer dans la mesure légale et non préjudiciable aux tiers. Il suit de là qu'on laissera finir la période alors commencée, et qu'on n'entrera pas ensuite dans

(1) Mon Comm. du Louage, *loc. cit.*

2) Art. 684, Cod. de procéd. civ.

une seconde période; autrement, ce serait comme un renouvellement de bail que les créanciers seraient tenus de subir.

Il est vrai qu'après le commandement, le débiteur n'est pas tout à fait incapable de faire un bail. Mais ce bail est susceptible d'être critiqué par les créanciers; tandis que si nous admettions, de plein droit, une prolongation de dix-huit nouvelles années, elle ne pourrait pas être combattue.

206. La réduction de la durée excessive d'un bail, à défaut de transcription, est établie uniquement dans l'intérêt des tiers acquéreurs et des créanciers hypothécaires; aussi dépend-il de ces derniers de la demander ou de ne pas la demander. Le preneur, qui n'a pas fait transcrire son bail, ne peut pas argumenter de cette circonstance pour se dégager de ses obligations. C'est ainsi qu'à propos de l'article 1429 du Code Napoléon, nous avons décidé qu'un bail de plus de neuf ans, consenti par le mari sur un bien de sa femme, est obligatoire pour le preneur, sans l'être pour celle-ci, après la dissolution de la communauté (1).

207. Nous n'avons parlé de l'utilité de la transcription des baux que par rapport aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires de l'immeuble objet de la location. Cette transcription a aussi de l'intérêt, dans le cas où le même immeuble serait loué successivement à deux personnes, pour plus de dix-huit années : c'est le bail transcrit le premier qui l'emportera sur l'autre.

(1) Mon Comm. du Louage, n° 151, 2°.

En effet, la loi admet à invoquer le défaut de transcription tous ceux qui ont des droits sur l'immeuble; elle ne fait aucune distinction entre les tiers. Or, nous avons démontré, dans notre Commentaire du *Louage*, qu'un locataire, surtout un locataire à longues années, a un droit réel sur la chose louée (1), et cette vérité est désormais évidente, en présence de la loi du 23 mars 1855, qui n'a soumis à la transcription les baux de plus de dix-huit ans que parce qu'elle les considère comme des démembrements de la propriété. Le preneur est donc un tiers; et, comme il s'est conformé à la loi, il est en mesure d'opposer à un preneur antérieur l'inaccomplissement de la formalité prescrite (2).

208. Mais si le bail de plus de dix-huit ans se trouvait en concours avec un bail de moins de dix-huit ans, on ne pourrait plus prendre la transcription comme règle de la préférence entre les deux. En effet, le bail de dix-huit ans et au-dessous n'étant pas assujéti à la transcription, on ne saurait lui opposer un bail de plus de dix-huit ans, par le motif que ce dernier a été transcrit : comment pourrait-on reprocher le défaut de transcription à un bail auquel cette formalité n'est pas imposée ?

209. Notre article ne s'explique pas, comme il le fait pour les baux, sur l'effet des cessions ou quittances

(1) Nos 473 et suiv.

(2) Merlin, à propos du nantissement, après avoir dit que de deux acheteurs, le premier ensaisiné l'emporte, ajoute : « Ce que nous » disons de deux acheteurs, on doit le dire aussi de deux locataires, » dans les coutumes où il est d'usage de nantir les baux. » Répert., v<sup>o</sup> *Nantissement*, p. 459.

de trois ans de loyers, qui n'ont pas été transcrites; mais par cela seul que ces cessions ou quittances sont assujétiées à la transcription (1), elles ne sont pas opposables aux tiers, si cette formalité n'a pas été remplie. Elles ne sont même pas réductibles à moins de trois ans, parce que, bien différentes des longs baux, qui ne sont tout au plus qu'une gêne, elles sont présumées suspectes. Aussi l'article 3, après avoir dit que les longs baux, non transcrits, ne pourront jamais être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans, se garde-t-il bien de dire, pour les cessions ou remises de trois ans et plus, non transcrites, qu'on les réduira au-dessous de ce temps. Ce silence n'est pas l'effet d'un oubli; il est, au contraire, le résultat d'une sage prévision du législateur. L'acte, ayant un caractère suspect pour le tout, ne saurait être maintenu pour partie, sans une évidente contradiction (2).

210. Ce que nous avons dit précédemment des baux de plus de dix-huit ans postérieurs à une inscription hypothécaire (3) s'applique également aux quittances de loyers de trois ans et plus, payés par anticipation. C'est pourquoi, à partir du commandement de payer fait par les créanciers inscrits au propriétaire de la chose, et tendant à saisie, le locataire ne pourra faire apparaître des paiements de trois ans de loyers faits par avance. On ne tiendra compte que des quittances transcrites avant cette époque; tout fermier qui viendra dire aux saisissants qu'il a payé par avance

(1) *Suprà*, n<sup>o</sup> 122.

(2) Riom, 11 décembre 1860 (*Dévell.*, 62, 2, 415).

(3) *Suprà*, n<sup>o</sup> 205.

trois années et plus de loyer ne sera pas écouté, si sa quittance n'est pas transcrite.

Il est vrai que, sous l'empire du Code Napoléon, nous avons dit qu'un créancier hypothécaire antérieur ne pouvait faire annuler les quittances de loyers anticipés, sans prouver la fraude (1). Mais la loi du 23 mars 1855 met dans la question un élément tout nouveau; et, d'après son texte, les créanciers hypothécaires sont autorisés à considérer comme suspects les quittances dont il s'agit, quand ils ne les trouvent pas transcrites au moment décisif.

211. Quant aux quittances qui ne porteraient que sur six mois ou un an de loyers payés par avance, notre loi n'a entendu rien changer au droit préexistant. Ces paiements sont souvent le résultat d'arrangements légitimes.

212. Mais nous ne pensons pas que, si la quittance non transcrite était, par exemple, de six ans, le juge pût la réduire à une période comprenant moins de trois ans. L'opération, étant suspecte en soi, doit être annulée pour le tout. Les parties ont fait ce qu'elles ne pouvaient pas faire; et, ce qu'elles pouvaient faire, elles ne l'ont pas fait (2).

#### ARTICLE 4.

Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater

(1) Mon Comm. des Hypothèques, n° 777 ter.

(2) *Suprà*, n° 209.

du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre.

L'avoué qui a obtenu le jugement est tenu, sous peine de 100 francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé.

#### SOMMAIRE.

- 213. De la rescision, de l'annulation et de la résolution des actes transcrits. — La transcription ne garantit pas les actes des vices qui les infectent.  
Résumé de l'art. 4.
- 214. Des cas de résolution de plein droit et de résolution par jugement.
- 215. Des cas de nullité absolue et de nullité relative.
- 216. La réduction d'une donation excessive doit-elle être rendue publique?
- 217. L'art. 4 est applicable aux donations annulées ou résolues, et cela malgré l'art. 11.
- 218. *Quid* du cas de révocation de la donation pour ingratitude?
- 219. Suite.
- 220. Nécessité d'appliquer l'art. 4 aux révocations des aliénations faites en fraude.
- 221. *Quid* à l'égard du jugement d'adjudication sur folle enchère?
- 222. Il suffit de mentionner le jugement qui annule ou résout, lors même qu'il y aurait eu plusieurs aliénations intermédiaires.
- 223. L'art. 4 n'est applicable que dans le cas d'actes transcrits qui se trouvent résolus, rescindés ou déclarés nuls.
- 224. *Quid* en matière de donation? — Explication de l'art. 958 du Cod. Napoléon.
- 225. Suite.
- 226. Suite.
- 227. Conclusion sur la proposition énoncée au n° 223.
- 228. Argument tiré d'une loi belge; on ne peut s'en prévaloir.
- 229. Du délai dans lequel doit avoir lieu la mention exigée par l'art. 4. — C'est un mois, à dater du jour où le jugement a acquis l'autorité de la chose jugée.
- 230. Suite.
- 231. Du cas où le jugement est cassé.
- 232. Des effets de l'omission de la mention.