

CODE NAPOLÉON

LIVRE III, — TITRE VIII :

DU CONTRAT DE LOUAGE

(DÉCRÉTÉ LE 7 MARS 1804, PROMULGUÉ LE 17 DU MÊME MOIS.)

CHAPITRE PREMIER.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 1708.

Il y a deux sortes de contrats de louage :
Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

SOMMAIRE.

1. Division de la matière. Louage *des choses*. Louage *d'ouvrage*.

COMMENTAIRE.

1. Le titre du louage, dont nous avons fait sentir dans notre préface l'importance et l'usage fréquent, débute par une classification empruntée mot pour mot à Pothier (1). Il distingue deux sortes de contrats de louage : le louage des choses qui procure la jouissance d'un objet appartenant à autrui pour l'exploiter et l'utiliser ;

(1) *Du Louage*, n° 1.

le louage d'ouvrage qui nous fait profiter de la force individuelle et de l'industrie dont nous manquons. Ces deux contrats, identiques par le genre, se distinguent cependant l'un de l'autre par leur objet et se gouvernent par des règles spéciales. Le législateur ne devait pas plus les confondre que le jurisconsulte. Nous traiterons du louage des choses dans le commentaire des art. 1713 à 1778; le louage d'industrie occupera le commentaire des art. 1775 et suivants.

ARTICLE 1709.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

SOMMAIRE.

2. Définition du louage. Du *consentement* et de la *chose*.
3. *Du prix*. Du prix sérieux et du prix vil. Si le prix peut consister en denrées. De la fixation du prix par des experts, etc.
4. *De la jouissance de la chose*. D'abord elle doit être temporaire. Effet des baux à long terme. Des *baux héréditaires* et à *colonage perpétuel*. Renvoi.
Nature de la jouissance concédée au fermier. Elle n'opère pas un démembrement de la chose au profit de ce dernier.
5. Elle n'apporte au droit du propriétaire que des restrictions appelées par *Connanus patientia locatoris*. Nature juridique de ces restrictions. Affectent-elles la chose d'un *jus in re*?
6. Doctrine à ce sujet.
7. Il peut y avoir droit réel sans démembrement de la propriété.
8. L'auteur, en soutenant que le bail attribue le *jus in re*, émet une opinion nouvelle et isolée; mais il en appelle à l'impartialité des lecteurs.
9. Réponse aux objections de M. Proudhon.
10. Suite. Peut-on assimiler le droit du fermier à un droit de rétention?
11. Suite.
12. Réponse aux objections de M. Duranton.
13. Réponse aux objections de M. Toullier.
14. Et à un arrêt de la cour de cassation et à la doctrine de M. Duvergier.
15. Le droit du bailliste est-il *mobilier* ou *immobilier*?

16. Examen des idées de M. Duranton.
17. Et de celles de M. Proudhon.
18. Réponses à d'autres objections. Pourquoi, bien que le bail concédé au bailliste constitue au profit de celui-ci un droit immobilier, il peut cependant être créé par le mari sur les biens de sa femme et par le tuteur sur les biens du pupille.
Pourquoi aussi il n'est pas susceptible d'hypothèque.
19. Suite. Réponse à M. Bellot des Minières. Cet écrivain oublie sans cesse que le bail n'est pas une charge grevante, mais qu'il est une charge qui féconde.
20. Conclusion.
21. Comparaison du louage avec la *vente*. Analogies et dissemblances.
22. Différence provenant de la division du prix en annuités. Danger qu'il y aurait à considérer comme bail le contrat où le prix ne serait pas divisé en paiements annuels représentatifs des produits. Erreur de Pothier à cet égard.
23. Autre différence dans un cas proposé par *Caïus*.
24. Comparaison du louage avec l'*usufruit*. Liaison du propriétaire et du fermier. Séparation du nu-propriétaire et de l'usufruitier. L'usufruit démembré la propriété; le bail l'utilise.
25. Comparaison des baux plus longs que 3, 6, 9, et des *baux à vie* avec l'usufruit.
26. Suite.
27. Les baux à vie peuvent s'étendre jusqu'à trois têtes successivement.
28. Comparaison de l'*usufruit à rente viagère* ou de l'*usufruit à temps* avec le bail.
29. Au reste, dans toutes ces questions où il s'agit de comparer des contrats, il faut avoir égard aux circonstances.
30. Comparaison du bail avec le contrat de *superficie*.
31. Et avec l'*emphytéose*. Origine de l'emphytéose. Son histoire.
32. Sa définition.
33. En quoi il diffère du contrat de superficie.
34. De la redevance emphytéotique. En quoi elle diffère du prix du bail.
35. Manière de constituer l'emphytéose. De la prescription.
36. Quelles propriétés étaient particulièrement données à emphytéose.
37. Tantôt ce contrat était perpétuel, tantôt pour 99 ans. Il devait embrasser un long temps.
38. Profits que l'emphytéote pouvait retirer du fonds.
39. Ses charges. Des impôts.
40. Comment l'emphytéose prenait fin. La tacite reconduction n'avait pas lieu.
41. De la perte totale ou partielle de la chose.
42. Suite.
43. La remise du canon n'avait pas lieu de droit en cas de stérilité, d'invasion, etc.
Quid du cas d'expulsion de l'emphytéote par l'ennemi?
44. De l'aliénation de la chose par l'emphytéote, *irrequisito domino*.