

et intérêts, à cause du dol que vous avez commis à mon égard (1).

Si la perte subie par la chose n'était que partielle, on suivrait les distinctions établies dans notre Commentaire de la *Vente*, pour savoir si le contrat de louage devra être maintenu ou résolu, ou modifié quant au prix (2).

96. Pour que le contrat de louage subsiste, il n'est pas nécessaire que la chose soit déterminée. C'est ce qui a lieu, par exemple, lorsque j'envoie chercher une voiture chez un loueur de fiacres, sans déterminer celle que je veux avoir. Le loueur remplit son obligation s'il m'en conduit une qui soit d'une bonté commune et ordinaire (3).

97. L'on ne peut prendre à loyer sa propre chose, à moins que l'usufruit, séparé de la nue propriété, ne soit entre les mains d'une autre personne. Tant que la propriété est pleine et entière, elle résiste à l'idée que le propriétaire puisse en être le locataire; *rei suæ conductio nulla est*, dit Ulpien (4). En effet, le droit de propriété entraîne celui de jouir pleinement de la chose. Le bail n'ajouterait donc rien du tout à ce droit éminent et déjà complet.

Il suit de là que si je vous ai loué ma maison pour 9 ans, à 1200 fr. par an, et que vous veniez à me la sous-louer (nous supposons que les parties ont employé cette expression) pour les 3 dernières années, moyennant 1500 fr. par chaque année, cette seconde convention ne sera pas un contrat de bail ou de sous-location, bien que qualifiée telle par les parties. Ce sera tout simplement une résiliation de votre bail que j'aurai obtenue par un sacrifice annuel de 300 fr.; et comme vous ne serez pas mon bailleur, d'après la règle *rei*

(1) Mon Comm. de la *Vente*, n° 253.

(2) N° 252.

(3) Pothier, n° 8.

(4) L. 45, *De Locati*. Junge L. 20, C. *De locat conducto*.

suæ conductio nulla est, vous n'aurez pas pour votre créance le privilège accordé, par l'art. 2102 Code Napoléon, au locateur de maisons (1). Cette créance sera une créance extraordinaire.

98. Il était de principe dans l'ancienne jurisprudence que le bail de la chose d'autrui était valable (2). Et de même que la vente de la chose d'autrui n'était pas réprochée par les lois, de même le louage de la chose d'autrui engendrait entre le bailleur et le preneur de mutuelles obligations (3); sauf au véritable propriétaire à faire valoir ses droits pour faire effacer un bail fait sans son consentement et qui lui enlevait la liberté de sa chose. MM. Merlin (4) et Dalloz (5) pensent qu'il en est de même aujourd'hui; je partage également cet avis, et j'irai même plus loin qu'ils ne sont allés sur cette question. Car je soutiens que le bail, n'étant qu'un simple acte d'administration, doit se soutenir contre le véritable propriétaire dans tous les cas où le preneur a été de bonne foi, et a vu et dû voir dans celui avec qui il a contracté un propriétaire apparent.

C'est pourquoi nous avons jugé à la chambre des requêtes, le 19 novembre 1838, au rapport de M. Bayeux, et sur les conclusions conformes de M. Hébert, avocat général, que le bail reçu de bonne foi, des mains d'un propriétaire apparent, peut être opposé au véritable propriétaire, et même que les jugements obtenus par le fermier contre le bailleur lient le propriétaire réel, qui est censé y avoir été représenté par celui qui, aux yeux des tiers de bonne foi, avait le gouvernement et l'administration de la chose. Cet arrêt est tout entier fondé sur ce que le bail est un acte d'administration, qu'on ne saurait assimiler sans erreur à un acte d'aliénation du fonds. L'on sait, en effet, que si un pro-

(1) Pothier, n° 21. M. Duranton, t. 17, n° 30.

(2) Paul, l. 7, D. *Loc. cond.* Pothier, n° 20. Voët, *Ad Pand. Loc. cond.*, n° 3. Domat, *Louage*, sect. 1, n° 6.

(3) Cujas, sur la loi 7 précitée, lib. 34. Pauli, *Ad edict.*

(4) M. Merlin, v° *Bail*, § 2, n° 7.

(5) *Louage*, p. 908, n° 4.

priétaire apparent n'a pas le droit de vendre la chose qui ne lui appartient réellement pas (1), toutefois l'équité et la bonne foi des tiers qui ont contracté avec lui, ont toujours fait maintenir les simples actes d'administration (2), alors même que le propriétaire putatif n'aurait été qu'un possesseur de mauvaise foi (Arg. de l'art. 2009 du Code Napoléon) (3). C'est cette bonne foi des tiers qui fait valider les baux, et qui les sauve d'une nullité trop rigoureuse. Sans cela, les relations sociales se trouveraient entravées, et l'on ne pourrait pactiser sur les choses les moins compromettantes, sur les besoins les plus simples et les plus ordinaires de la vie civile (4).

Ainsi, je n'admets pas, quoi qu'en dise M. Duvergier (5), que le propriétaire, en rentrant dans la propriété et possession de son immeuble, puisse opposer un obstacle insurmontable à la délivrance effective de la chose au fermier à qui le bail avait été passé de bonne foi par le propriétaire apparent. L'arrêt dont je viens de parler renverse toute la théorie et toutes les distinctions de M. Duvergier à ce sujet.

Vainement on argumenterait de certaines dispositions du Code Napoléon, qui supposent que le preneur peut être évincé par le véritable propriétaire (6). Mais ces dispositions ne doivent s'entendre que du cas où le preneur aurait loué d'un individu sans titre apparent. Je sais bien qu'il y a plus d'un texte des lois romaines dont on pourrait se prévaloir pour établir que la présence du véritable propriétaire suffit pour faire tomber le bail passé de bonne foi. Mais dans la jurisprudence romaine, comme dans notre ancienne jurisprudence, le droit du preneur avait, dans ses rapports

(1) V. mon *Comm. de la Vente*, t. 2, n° 960.

(2) *Id.*, n° 960, *in fine* L. 38, § 1, D. *De solut.*

(3) M. Merlin, *Q. de droit*, v° *Héritier*, § 3, p. 400, col. 2.

(4) *Infra*, n° 545 et 546.

(5) T. 1, n° 82 et 531. — *Junge* MM. Championnière et Rigaud, t. 4, n° 3097; Duranton, t. 17, n° 135.

(6) V. les art. 1726 et 1727.

avec le droit du propriétaire, une fragilité qui n'existe pas chez nous (1). Cette considération suffit à elle seule pour faire repousser de trompeuses analogies.

Remarquons d'ailleurs que celui qui veut louer une maison ne peut pas prendre les mêmes précautions que celui qui l'achète. On ne lui remet pas les titres de propriété!!! il est obligé de se fier aux apparences!! et l'on voudrait le traiter avec une rigueur subtile; on prétendrait l'expulser à l'improviste, lorsqu'après tout, le véritable propriétaire, qui s'est tenu à l'écart, n'éprouve aucun préjudice sérieux, et qu'il ne s'agit pour lui que d'une question de patience et de temps (2)!!!

Non-seulement on maintiendra les baux ordinaires de 3, 6, 9, mais encore les baux d'une durée plus considérable que le preneur aura acceptés de bonne foi, croyant traiter avec un homme qui avait la libre administration de sa chose. Peu importent les art. 1718, 1429, 1430; ils ne sont applicables qu'à certaines personnes qui gèrent publiquement et notoirement pour autrui. Tout le monde a su, en traitant avec eux, que leur pouvoir était restreint, et que, dans l'intérêt de ceux à qui la propriété doit revenir un jour, le législateur a cru devoir limiter dans des bornes fixes et modérées la durée des baux. Mais ces motifs ne s'appliquent pas à des contrats passés avec un propriétaire putatif. En contractant avec lui, on a été convaincu qu'on traitait avec le véritable propriétaire, avec celui qui a toute latitude pour étendre aussi loin que possible ses mesures d'administration.

D'ailleurs notre droit moderne ne voit pas avec défaveur les baux d'une durée excédant 3, 6, 9; on a vu, au contraire, ci-dessus, que le législateur de 1835 a jugé utile d'encourager les baux de 18 ans comme plus favorables à l'agriculture et à l'industrie (3).

Dans l'espèce de l'arrêt de la chambre des requêtes

(1) Témoin la loi 3 au C. *De loc. et cond.*, qui permettait au propriétaire de rompre le bail pour occuper lui-même sa maison.

(2) *Junge* MM. Delvincourt, Marcadé, art. 1713, n° 4.

(3) N° 78.

du 19 novembre 1838, il s'agissait du bail d'une verrerie, passé pour 12 années. Cette circonstance n'a pas empêché la cour de considérer le bail comme un acte d'administration qu'il fallait maintenir : voici, au surplus, l'espèce de cette décision que les arrêstistes n'ont pas publiée. Je la puise dans le travail même du rapporteur que j'ai sous les yeux.

Une verrerie, située à Decize, faisait partie des immeubles dépendants de la succession de Baudard de Saint-James, décédé trésorier de la marine. Mais Baudard n'était pas seul propriétaire de cette usine. Il l'avait achetée en société d'un sieur Deloche, qui avait droit aux deux cinquièmes.

Il est à remarquer que Deloche fut, durant sa vie, le gérant de la société formée entre lui et Blanchard. Il mourut en laissant pour son héritière la dame Godard, sa fille.

Baudard était aussi décédé, et du vivant même de Deloche il avait été remplacé et représenté par ses créanciers unis. *La direction de ces créanciers resta seule en possession de la verrerie* (1). Cet état de choses dura de 1789 à 1817, c'est-à-dire pendant 28 ans.

C'est à cette dernière époque que les agents de l'union des créanciers Baudard louèrent la verrerie en question pour 12 ans aux sieurs Gounon et Mozer.

On présume facilement que la verrerie était dans un très-mauvais état. Les syndics, qui ne voulaient pas faire les réparations, en chargèrent les fermiers. Ce fut une des conditions du bail. Mais bientôt des difficultés s'élevèrent ; des jugements, obtenus contre les syndics et confirmés par la cour impériale de Paris, autorisèrent les fermiers à faire opérer, au compte de l'union, les réparations nécessaires, et à se payer jusqu'à due concurrence de leurs avances, montant à 46,000 fr., sur les fermages qu'ils pouvaient devoir.

C'est dans cet état que la dame Godard, qui, jusqu'alors s'était tenue à l'écart, se fit reconnaître comme

(1) Ces mots, empruntés aux qualités du jugement et de l'arrêt attaqués, sont soulignés dans le rapport.

propriétaire d'une portion de l'usine. Elle voulut remettre en question tout ce qui avait été fait, tout ce qui avait été jugé.

On lui répondait par cet argument qui résume toute la défense des baillistes, et qui pose nettement la question dont nous nous occupons. Nous sommes des fermiers de bonne foi, qui avons loué une usine de celui qui en était le propriétaire apparent. Ce système fut accueilli par la cour impériale de Paris, dont la décision fut attaquée devant la chambre des requêtes par la dame Godard.

Voici maintenant le texte de l'arrêt qui rejette sa prétention :

« Attendu que les syndics de l'union Baudard représentaient celui-ci ;

« Attendu que Baudard de Saint-James était gérant de la société intervenue entre lui et Deloche, père de la dame Godard, demanderesse en cassation, pour l'exploitation de la verrerie de Decize (1) ;

« Attendu que les baux faits de cette verrerie, par les syndics de l'union aux sieurs Gounon et Mozer, ont constitué de simples actes d'administration (2) ;

« Attendu que les arrêts intervenus sur l'exécution de ces baux, entre les fermiers et le propriétaire apparent (3), ne pouvaient être attaqués par son coassocié (4), parce qu'il avait été représenté par son copropriétaire, unique gérant ;

« Que, dès lors, l'arrêt attaqué n'a pu violer l'art. 474 du Code de procédure civile, en déclarant non recevable la tierce opposition de la dame Godard à l'arrêt de 1823, intervenu entre les syndics de l'union et Gounon et Mozer ;

« Rejette le pourvoi. »

(1) Deloche avait été gérant jusqu'à sa mort ; mais, à son décès, l'union Baudard, représentant Baudard, prit sa place. Voilà ce que l'arrêt a voulu dire.

(2) Ces mots sont soulignés dans l'original de l'arrêt.

(3) Ces mots sont soulignés dans l'original de l'arrêt.

(4) Mais la société entre Baudard et Deloche n'avait-elle pas été dissoute par la mort des parties ? Au reste, ce vice de rédaction ne change rien pensée de l'arrêt, qui est très-ferme sur le point de droit.

Cet arrêt est très-positif et très-explicite. Il me paraît devoir obtenir une grande autorité (1).

99. Mais si le propriétaire prouvait que le preneur n'avait pas été de bonne foi, parce qu'il connaissait la véritable situation de celui avec qui il a traité, et qu'il savait que la chose ne lui appartenait pas, son refus d'exécuter le bail devrait être accueilli; car alors les actes d'administration ne sont pas plus favorables que les actes de disposition. Tous sont écartés sans distinction par cette règle supérieure, savoir : que nul ne peut conférer plus de droits qu'il n'en a lui-même.

100. Les réflexions que je viens de présenter sur le louage de la chose d'autrui m'ont mis sur la voie de parler des baux de la chose indivise, ou d'une chose soumise à une condition résolutoire.

Sur le premier point, il est une règle générale, c'est que l'un des copropriétaires ne peut consentir bail de la chose commune sans l'assentiment de l'autre (2). Il ne peut dépendre d'un des communistes d'engager son *partier* sans son consentement. Ce serait d'ailleurs ouvrir la porte aux plus criants abus du droit de propriété. L'une des parties pourrait, moyennant des baux d'un prix fort minime, mais compensés par des pots-de-vin secrets, grever l'avenir de la chose indivise et la rendre presque improductive entre les mains de son consort, devenu plus tard propriétaire exclusif par suite d'une licitation. Concluons donc que la partie qui n'aurait pas été consultée serait fondée à demander la nullité du bail, sauf au preneur son recours contre le bailleur. Concluons que la licitation ou le partage de l'immeuble commun ferait évanouir ce bail irrégulier, qui ne pourrait être opposé au nouveau propriétaire.

Toutefois ayons soin, dans l'application, de ne pas pousser cette règle à des conséquences trop absolues.

(1) V. encore Cass., 4 juin 1844; Dev., 44, 1, 723.

(2) M. Merlin, Q. de droit, v° Location. M. Duvergier, t. 1, n° 87. M. Zachariæ, t. 3, p. 4.

Quelquefois il y a urgence à renouveler les baux, afin de ne pas laisser les biens improductifs; et un copropriétaire peut, en pareille circonstance, se trouver contraint de se porter le *negotiorum gestor* de son communiste absent et éloigné, et de souscrire, tant en son nom qu'au nom de ce dernier, un bail qui est dans l'intérêt commun. Je crois qu'il y aurait alors injustice et rigueur outrée à annuler la convention sur la réclamation capricieuse de la partie qui n'aurait pas figuré en personne au contrat. Au reste, c'est au juge à peser les circonstances du procès; il cherchera à concilier les principes avec les ménagements commandés par la bonne foi et l'équité.

Quant aux baux de la chose soumise à une condition résolutoire, leur maintien est incontestable. L'art. 1673 le déclare expressément en ce qui concerne l'immeuble frappé de réméré (1), et cet article n'est que l'application à un cas particulier d'un principe général (2). Avant l'accomplissement de la condition, le détenteur est propriétaire; il a donc pu faire tous les actes d'administration qui rentraient dans l'exercice légitime de son droit; la résolution qui vient plus tard le dépouiller ne saurait atteindre ces actes lorsqu'ils ont été faits de bonne foi (3).

M. Duvergier a examiné avec détail (4) la question de savoir si l'on doit appliquer aux baux faits *pendente conditione* la disposition des art. 595, 1429 et 1718 du Code Napoléon. D'après ce que j'ai dit au n° 98, on pressent que je me prononce, comme lui, pour la négative. Je n'adopte cependant pas toutes ses raisons. Il me suffira d'en donner une qui me paraît plus décisive : c'est qu'un bail à long temps n'excède les bornes d'une administration sage qu'autant qu'il émane de celui qui

(1) V. mon Com. de la Vente, t. 2, n° 776 et 777, et *infr.*, n° 545.

(2) V. *id.*, t. 2, n° 651. M. Toullier, t. 6, n° 576. M. Duvergier, t. 1, n° 83. *Infr.*, n° 545 et 546.

(3) Cas ation, 11 avril 1821 (J. Palais, t. 16, p. 523. S., 21, 1, 254); 16 janvier 1827 (J. Palais, t. 21, p. 51. S., 27, 1, 324). Paris, 25 janvier, 19 mai 1835 et 22 mai 1847 (J. Palais, t. 26, p. 1309, t. 27, p. 208 et 1847, t. 1, p. 659. S., 35, 2, 100, 256). *Infr.*, n° 545 et 546.

(4) T. 1, n° 86.

administre notoirement pour autrui. Mais le propriétaire ne sort pas du cercle de la simple administration de ses biens quand il les afferme pour 10, 20 ans. C'est même ce qu'un intérêt bien entendu conseille souvent de faire à un père de famille diligent. Ainsi, dans notre espèce, les baux excédant 9 ans ne sont pas, de plein droit, réductibles à ce laps de temps. Seulement, la longueur des baux pourrait être prise en considération, si à cette circonstance il s'en joignait d'autres qui fussent de nature à faire soupçonner la bonne foi du bailleur et celle du preneur (1).

101. Après s'être occupé de la chose louée, le Code Napoléon se jette tout d'un coup dans l'exposé des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux, pour passer de là aux spécialités des baux à loyer et des baux à ferme. Mais n'y avait-il aucun principe général autre que celui de l'art. 1743 à poser pour toutes les catégories de baux en général? Nous verrons au n° 102 la réponse à cette question.

SECTION PREMIÈRE.

DES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX DES MAISONS ET DES BIENS RURAUX.

ARTICLE 1714.

On peut louer ou par écrit ou verbalement.

ARTICLE 1715.

Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

(1) V. mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 776 et 777.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

ARTICLE 1716.

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire en demander l'estimation par experts; auquel cas les frais d'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

SOMMAIRE.

102. Observations critiques sur le classement des articles qu'on va lire.
103. Malgré la rubrique, l'art. 1714 s'applique à tous les baux et pas seulement aux baux de maisons et de biens ruraux. — Des baux verbaux. — Des baux sous seing privé. — Des baux authentiques.
104. Baux judiciaires ou par autorité de justice.
105. Des baux par lettres missives.
106. De la convention de faire dépendre la preuve du bail de l'écriture.
107. Nécessité pour les personnes qui louent à des débitants de boissons de louer par acte authentique. Dangers qu'elles courent en ne prenant pas cette précaution.
108. Quand le bail est sans écrit, et que l'une des parties le dénie, on peut en faire preuve, quand même la somme serait inférieure à 150 fr.
109. *Quid* si ce bail verbal est avoué et qu'il n'y ait contestation que sur le prix?
110. Ces dispositions, tirées des art. 1715 et 1716, sont-elles applicables au louage des meubles?
111. Examen de plusieurs difficultés. Peut-on prouver par interrogatoire sur faits et articles un bail verbal? Réfutation de l'opinion affirmative de M. Durantou, de M. Duvergier et de M. Carré, etc.
112. Pourra-t-on admettre la preuve testimoniale du bail verbal non exécuté et excédant 150 fr., s'il y a commencement de preuve par écrit? *Quid* si le prix est inférieur à 150 fr.?
113. Quand il est articulé que le bail verbal a été exécuté, peut-on administrer la preuve orale? Arrêts qui ont décidé la négative avec raison, dans le cas où le prix excédait 150 fr.
114. Tempérament à cette décision et moyen accordé au propriétaire pour se faire indemniser des jouissances dont le preneur aurait profité à son détriment.