

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. Duranton, 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.

115. Mais le bail verbal *exécuté*, peut-il être prouvé par témoins lorsque ce prix est inférieur à 150 fr. ? Raisons pour admettre la preuve.
116. Si le loyer annuel était inférieur à 150 fr., mais que tous les loyers réunis s'élevassent au-dessus de cette somme, la preuve ne serait pas admissible.
117. Lorsque le bail est avoué, si les parties ne sont pas d'accord sur les conditions, la preuve peut-elle être faite par témoins ?
 1^{er} cas. Contestation sur la quotité du prix. Le propriétaire est cru sur son affirmation, à moins que le locataire ne demande une expertise. La preuve testimoniale est toujours exclue, quand même le prix serait inférieur à 150 fr.
118. 2^e cas. Contestations sur la durée de l'engagement dans un bail *au-dessus* de 150 fr., et sur d'autres conditions du bail. Examen de la jurisprudence et de la doctrine. Rejet de la preuve testimoniale.
119. Exception à cette règle.
120. 3^e cas. Contestations sur les conditions accessoires quand le bail est inférieur à 150 fr.
 Dans tout ce qui est réglé par l'usage des lieux ou la présomption de la loi, on exclut la preuve testimoniale.
 Mais quand l'usage et la présomption sont muets, il faut admettre la preuve.
121. Des promesses de bail faites par écrit.
122. Des promesses verbales.
123. Des promesses avec arrhes.
124. De l'influence des arrhes, non plus *sur une promesse* de louage, mais bien *sur une convention* de louage.
125. Du cas où la convention a reçu un commencement d'exécution. Impute-t-on les arrhes sur le prix ?

COMMENTAIRE.

102. La section dans laquelle nous entrons ne s'occupe que des règles communes au louage de deux espèces de choses, c'est-à-dire aux baux des maisons et aux baux des héritages ruraux. Par hasard on y trouve un article (l'art. 1747) qui s'occupe de certains autres objets, tels que mines, manufactures, chantiers et autres établissements commerciaux qui ne peuvent être rangés ni parmi les maisons (1) ni parmi les biens ruraux (2). Il faudra arriver à la section suivante pour trouver les règles spéciales des baux à loyer et des baux à ferme. Mais on ne trouvera nulle part un ensemble

(1) Comp. les art. 1711, 1743, 1747.
 (2) *Infr.*, n° 515.

de règles gouvernant par une rubrique précise tous les baux de choses immobilières ou mobilières.

Cette distribution n'avait pas été suivie lors de la rédaction primitive du projet du Code Napoléon ; la section première, placée, comme la nôtre, immédiatement après l'art. 1713, était consacrée à *la forme et à la durée des baux* (1). Elle se composait des art. 1714, 1715, 1716, 1717, 1763, 1764, 1718, 1736, 1757, 1758, 1774, 1737, 1775, 1738, 1776, 1739, 1759 et 1740.

Ainsi, dans la pensée des rédacteurs du Code Napoléon, les trois art. 1714, 1715 et 1716 que nous allons commenter, et qui sont aujourd'hui placés sous la rubrique *des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*, s'appliquaient à toutes sortes de baux.

La section 2 ne portait pas non plus la rubrique qu'elle porte aujourd'hui. Elle traite *des obligations du bailleur*. Deux autres sections traitaient *des obligations du preneur* (2) et *de la résolution du louage* (3). Enfin la section 5 était consacrée *aux règles particulières à la ferme des biens ruraux* (4).

Mais lorsque le conseil d'Etat, après avoir adopté la section 1^{re}, fut parvenu à la section 2, relative *aux obligations du bailleur*, M. Regnaud de Saint-Jean-d'Angély fit une observation générale sur le classement des articles ; il pensa qu'ils n'étaient pas placés dans leur ordre naturel. Il proposa de suivre le plan adopté par Pothier, et de réunir sous une même division les dispositions relatives au louage des maisons et des biens ruraux, et sous une autre, celles qui concernent le louage des animaux et des meubles (5).

M. Tronchet répondit qu'on avait réuni les règles communes à tous les louages et rejeté dans une section particulière les règles propres au louage des biens ruraux.

M. Regnaud insista en disant que les règles qui com-

(1) Fenet, t. 14, p. 218.

(2) C'était la section 3 (id., p. 222).

(3) C'était la section 4 (id., p. 224).

(4) Id., p. 226.

(5) Id., p. 216.

posent le chapitre 1^{er} (1) reçoivent des développements bien différents, suivant l'espèce du louage auquel on les applique. Par exemple, ajouta-t-il, l'art. 26 (1720) (2) n'aura pas les mêmes résultats lorsqu'il s'agira d'une maison que le bailleur aura livrée sans portes ni fenêtres, que lorsqu'il s'agira d'un cheval qu'il aura donné sans être ferré.

Ces observations ne manquaient pas de justesse ; elles furent renvoyées à la section (3), qui remania le chapitre entier et adopta les divisions et les rubriques que nous trouvons aujourd'hui dans le Code. Mais cette refonte porte le caractère de tout travail qui n'est pas conçu d'un seul jet et que des amendements ont tourmenté. Au début de notre section, nous en trouvons la preuve.

En effet, l'art. 1714 dispose que « l'on peut louer ou par écrit ou verbalement. » Rien de mieux sans doute que de conserver cette règle de tous les temps. Mais est-ce donc qu'elle ne gouverne que les baux de maisons et de biens ruraux ? pourquoi donc l'avoir placée sous la rubrique des règles communes à ces deux catégories de baux ? pourquoi ne l'avoir pas répétée dans la section des règles relatives aux baux des meubles ? Ou, ce qui eût été bien plus précis, pourquoi ne figure-t-elle pas dans une section consacrée à des dispositions générales pour le louage des choses ?

Dans le projet primitif, ce défaut de classement n'existait pas. En voulant remédier à des inconvénients réels, les observations de M. Regnaud en ont fait naître d'autres qui ne sont pas moins graves. On en verra bientôt de nouvelles preuves (4).

103. Nous disons donc que le contrat de louage, soit qu'il s'applique à des maisons ou à des héritages ru-

(1) Aujourd'hui le chap. 2.

(2) Il faisait partie de la sect. 2, intitulée : *Des obligations du bailleur*. Fenet, t. 14, p. 221.

(3) Fenet, *loc. cit.*, p. 246.

(4) *Infr.*, nos 110, 118, 168, 176, — 461, 463, 537, etc.

raux, soit qu'il s'applique à des meubles, est un contrat purement consensuel, et qu'il peut se former par écrit ou même verbalement. Les actes qui en sont dressés sous signature privée ou devant notaire, ne sont rédigés que pour servir de preuve au contrat, ou pour acquérir des droits d'hypothèque et d'exécution (1).

104. Le bail peut même se contracter judiciairement.

Les baux judiciaires étaient même jadis fort en usage pour les biens saisis réellement, pour les biens de l'Etat, des corps et des communautés, et pour les biens des mineurs (2). Ils ne différaient des baux ordinaires qu'en ce que la justice intervenait pour les adjudger au plus offrant et dernier enchérisseur, et pour corroborer, par son autorité, le consentement des parties contractantes.

Ces baux ne sont plus aujourd'hui dans le droit commun. Les baux des établissements publics et des biens nationaux sont soumis à des formes particulières que nous avons examinées ci-dessus (3). Ceux des mineurs rentrent dans le pouvoir légal de leurs tuteurs et ne sont pas astreints à des formalités exceptionnelles et dispendieuses. Enfin, le saisi conserve la possession du bien saisi jusqu'à la vente, et peut, par conséquent, l'administrer et l'affermir. S'il administre mal, les créanciers ont le droit d'établir un gérant séquestre dont l'établissement coûte certainement beaucoup moins qu'un fermier judiciaire (4).

En général, nous ne faisons plus intervenir l'autorité de justice dans les baux que lorsque, plusieurs copropriétaires d'un même immeuble ne pouvant pas s'accorder sur le choix d'un fermier ou sur les condi-

(1) M. Galli, orateur du gouvernement (Fenet, t. 14, p. 312). M. Jaubert, orat. du tribunal (*id.*, p. 361). Pothier, *Louage*, n° 46. M. Marcadé, article 1714, n° 1.

(2) Pothier, *Louage*, n° 376.

(3) Art. 1712.

(4) Carré, t. 2, p. 58.

tions de la location, il y a lieu de recourir au bail par licitation, afin de trouver dans une adjudication au plus offrant ce que l'accord des propriétaires n'a pu procurer (1).

105. Mais revenons aux baux non judiciaires.

Et d'abord on appliquera ce que nous avons dit, dans notre Commentaire de la *Vente*, sur le consentement donné par lettres missives (2).

106. S'il avait été dans l'intention des parties de ne se considérer comme engagées qu'autant qu'il aurait

(1) Pigeau, t. 2, p. 735-736. M. Duvergier, t. 1, n° 232 et 237.

(2) T. 1, n° 22 et suivants. Je profiterai de cette occasion toute naturelle pour dissiper les doutes que M. Duvergier a cherché à faire planer sur ce que j'ai dit du moment précis où le contrat résultant de lettres missives est parfait (t. 16 de la continuation de Toullier, n° 59). M. Duvergier soutient qu'il y a engagement réciproque, lorsque celui à qui la lettre a été écrite a répondu qu'il acceptait la proposition, bien que son acceptation ne soit pas encore connue de l'autre partie. M. Duvergier avoue cependant que cette réponse, tant qu'elle n'est pas parvenue, n'est, comme je l'ai dit (n° 25), qu'un *propositum in mente retentum*, précaire et révocable, si elle a été remise par son auteur à un commissionnaire chargé de la porter par son ordre à sa destination. Comme l'intermédiaire qui transmet la lettre reste subordonné à la volonté de celui qui l'a expédié, M. Duvergier se trouve forcé de reconnaître que l'auteur de la réponse demeure maître de se rétracter, et que, par une conséquence inévitable, l'auteur de la proposition a le même droit. Voilà donc déjà la moitié de ma cause gagnée de l'aveu de mon contradicteur. Mais il prétend qu'il en est autrement quand l'auteur de la réponse met sa lettre à la poste, dépôt public, d'où il n'est plus possible de la retirer. Il veut alors que celui qui a écrit la lettre soit engagé, et qu'il ne puisse se rétracter par une deuxième lettre qui arrivera plus promptement que la première. Il veut par conséquent que l'auteur de la proposition à qui on a répondu *l'accepte*, sans qu'il connaisse cette adhésion, soit irrévocablement lié par ces mots qu'il n'a pas entendus!!!

J'avoue que ma raison ne peut se plier à cette idée, et je ne conçois pas quelle puissance obligatoire peut avoir, dans un contrat commutatif et à titre onéreux, une volonté invisible et inconnue.

Avant tout, je ferai remarquer que la question n'est pas de savoir si, pour des motifs de sûreté dans les communications, je ne peux retirer ma lettre de la poste, mais si je ne peux en révoquer le contenu par une seconde dépêche qui arrive plus promptement que la première. Or, je le demande, comment peut-on hésiter sur la solution de cette question? Est-ce qu'une lettre ne fait pas l'office de la parole? Est-ce que la parole a une puissance effective de communication, lorsqu'elle n'est pas entendue? Est-ce qu'il y a quelque chose d'obligatoire dans des mots qui ne retentissent pas à l'oreille de celui à qui l'on parle?

M. Duvergier a peut-être senti la force de l'objection. Mais, pour la tour-

été passé acte devant notaire de leur consentement, cette condition devrait être respectée, et elle empêcherait le bail d'être parfait avant son accomplissement (1). Jusque-là, chaque partie pourrait se dédire, et il n'y aurait que de simples pourparlers.

ner, il nous répond que l'acceptation d'une promesse n'a pas besoin, en général, d'être connue de la personne à laquelle elle s'adresse; et il appuie cette proposition de l'autorité de Wolf et de l'art. 1121 du Code Napoléon.

Je ferai observer d'abord que, cela fût-il vrai, on ne pourrait en rien conclure contre la faculté de révocation que j'accorde à celui qui a écrit la lettre. M. Duvergier parle en effet d'acceptation, et moi je soutiens qu'il n'y a pas d'acceptation, si la première lettre a été révoquée par une seconde qui est arrivée plus tôt ou en même temps. En quoi son objection vide-t-elle le différend?

Mais il y a plus! c'est que la proposition de M. Duvergier est entièrement inexacte. D'abord, le passage de Wolf qu'il rapporte ne donne pas de solution précise sur la question de savoir si l'acceptation d'une promesse doit être ou non connue du promettant pour produire effet. Cet auteur se borne à dire que l'acceptation seule suffira lorsque l'auteur de la proposition aura voulu qu'elle suffise, et qu'il faudra que l'acceptation soit connue de l'auteur lorsqu'il aura voulu qu'elle le fût. Mais dans quel cas la connaissance de l'acceptation est-elle censée exigée formellement? C'est ce que Wolf ne résout pas dans le passage cité, et M. Duvergier a cru pouvoir suppléer à son silence en disant que, de droit, la connaissance n'est pas nécessaire, lorsque l'intention de l'exiger n'est pas manifestée par les circonstances. Mais M. Duvergier me permettra de lui opposer le texte de Grotius, qui peut-être pourra le faire changer d'avis.

« Illud quæri solet an satis sit acceptationem fieri, an vero etiam innoscere debeat promissori, antequam promissio plenum effectum consequatur; et certum est utroque modo fieri posse promissionem; aut hoc modo: *Volo ut valeat si acceptetur*; aut hoc modo: *Volo ut valeat si acceptatum intellexero*. Et in his quidem que ad mutuum pertinent obligationem, posterior sensus presumitur. In promissis vero mere liberalibus, potius est ut prior sensus credatur adfuisse, nisi aliud appareat » (lib. 2, c. XI, n° 15).

Ainsi, suivant Grotius, la connaissance de l'acceptation est nécessaire dans les contrats onéreux! Nous voilà bien loin de la thèse de M. Duvergier. Il est vrai que cet auteur argumente de l'art. 1121 du Code Napoléon; mais s'il veut bien le combiner avec la doctrine de Grotius, il verra que cet article ne se contente de la simple déclaration de l'acceptant, que par application du second membre de la distinction du profond jurisconsulte.

Maintenant qu'il est bien constant qu'il ne saurait y avoir de contrat commutatif et à titre onéreux sans que le consentement réciproque ne soit connu de deux parties (voy. au reste, à cet égard, M. Toullier, t. 6, n° 29), M. Duvergier pourra peut-être trouver moins singulière la comparaison que nous avons faite entre la lettre qui porte le consentement et celle qui porte la réponse.

(1) Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 19. Je suis encore forcé de contredire ici une critique que M. Duvergier adresse à ce que j'ai dit du caractère suspensif de la condition stipulée par les parties de rédiger leurs conventions par écrit. Cet auteur croit (n° 167) que j'ai voulu dire que la vente est con-

107. Les personnes qui louent leurs maisons à des débitants de boissons devront, du reste, prendre la précaution de faire dresser acte authentique du bail (1); sans quoi, toutes locations alléguées par elles seraient présumées de droit simulées et frauduleuses, et les boissons trouvées dans les lieux prétendus loués seraient censées leur appartenir, sans que cette présomption pût être détruite par des preuves contraires (2).

108. Lorsqu'il n'a pas été dressé de bail par écrit et que l'une des parties dénie la convention, il est certain qu'il ne peut en être fait preuve par témoins si la somme excède 150 fr. (art. 1341 du Code Napoléon).

Mais que doit-on décider si la somme est inférieure à 150 fr. ?

D'après les principes du droit commun, la preuve testimoniale devrait être admise (art. 1341). Mais, en ce qui concerne les baux des maisons et des biens ruraux, l'art. 1715 déroge à cet état de choses; si le bail n'a pas encore reçu d'exécution, il s'oppose à la réception de la preuve testimoniale, quelque modique que soit le prix du bail et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des

ditionnelle, en ce sens que si l'acte vient à être rédigé, la vente sera censée parfaite du jour même de la convention verbale, et que toutes les ventes consenties, toutes les hypothèques concédées dans l'intervalle, seront annulées. Mais c'est me faire dire précisément tout le contraire de ce que j'ai écrit. Voici, en effet, mon langage : « Le consentement n'est censé DÉCLARÉ qu'autant qu'un acte en contient l'expression. Tant que le contrat n'est pas rédigé, la vente n'existe pas; chacun peut changer d'avis et se dédire!!! » Il suit de là que M. Duvergier ne fait que professer une opinion conforme à la mienne lorsqu'il prouve que la condition de rédiger l'acte par écrit est potestative, et qu'elle empêche la vente d'avoir une existence légale avant la rédaction. Il est vrai que j'ai dit que cette condition est *suspensive*, pour mieux faire ressortir la différence qu'il y a entre ce cas et celui où l'écriture n'est requise que pour donner au contrat plus d'authenticité; et il semble que ce soit cette qualification de *condition suspensive* qui ait fait prendre le change à M. Duvergier. Mais est-ce qu'une condition potestative ne peut pas être suspensive? Est-ce qu'elle n'est pas même toujours suspensive de la validité de l'acte? D'ailleurs, n'est-ce pas le mot dont se sert Hübnerus, cité par moi : « Quatenus partes suum consensum a scriptura suspendissent? » Lors donc que j'ai toujours parlé de la suspension du consentement même et de la réalisation de la vente (n° 63), comment M. Duvergier a-t-il pu me prêter les idées qu'il se donne la peine de réfuter?

(1) Art. 61, loi du 28 avril 1816.

(2) Cass., 15 juin 1826 (J. Palais, t. 20, p. 574. D., 26, 1, 284. Sirey).

arrhes données. Tout ce qu'on peut faire, c'est de déférer le serment à celui qui nie le bail.

Ces dispositions ont été introduites dans le Code Napoléon pour éviter les contestations dispendieuses sur des objets de peu de valeur (1) et dans une matière où tout est urgent (2). « Cette innovation, disait M. Jaubert (3), nous a paru extrêmement sage (4); surtout elle sera utile pour cette classe nombreuse qui ne peut louer que des objets d'une valeur modique; un procès est leur ruine; il faut tarir la source de ces procès, en proscrivant dans cette matière la preuve testimoniale, et le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail (5). »

109. Voilà pour le cas où le bail n'a pas reçu d'exécution. S'il est avoué, on peut contester sur le prix, dont aucun acte écrit ne prouve la quotité. L'art. 1716 veut alors que, s'il n'existe pas de quittance, le propriétaire en soit cru sur son serment, à moins que le locataire ne demande l'estimation par experts. Dans ce cas, les frais d'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède ce qu'il a déclaré; sinon, c'est le propriétaire qui les paye, puisque c'est lui qui succombe.

110. Les deux articles dont nous venons de retracer la pensée ont donné lieu à d'assez sérieuses difficultés sur lesquelles on n'est pas encore d'accord. Car il est le besoin de controverse qui tourmente les intérêts d'argent, qu'on les voit faire sortir les procès des dispositions même imaginées pour les prévenir. Nous examinerons tout à l'heure ces questions. Mais, avant tout, il faut s'arrêter un instant ici, pour savoir si les articles 1715 et 1716 sont applicables au louage des choses mobilières.

(1) M. Galli (Fenet, t. 14, p. 312).

(2) M. Mouricault, tribun (id., p. 322).

(3) Exposé du vœu du tribunal au corps législatif (Fenet, t. 14, p. 351).

(4) M. Jaubert appelle cela une *innovation*. M. Toullier dit que les rédacteurs du Code n'ont fait que suivre l'usage pratiqué à Paris (t. 9, n° 32).

(5) Junge M. Duvergier, t. 1, n° 232.