

Supposons, par exemple, qu'un marchand de meubles loue à Pierre des tapisseries et des fauteuils pour 120 fr. Ce bail est purement verbal et Pierre en nie l'existence. Le marchand pourra-t-il être admis à faire la preuve testimoniale ?

Autre hypothèse. Le bail est exécuté, et Pierre est en possession des tapis et des fauteuils. Mais il s'élève des difficultés sur le prix du contrat fait verbalement ; le marchand en sera-t-il cru sur son affirmation ? Pierre pourra-t-il offrir la preuve testimoniale de la quotité du prix ?

Ces questions ne se seraient jamais élevées, si les observations critiques de M. Regnaud, conseiller d'État, n'eussent fait changer la rubrique sous laquelle étaient classés originairement, dans le projet du Code Napoléon, les art. 1715 et 1716. Il est certain que, dans la pensée primitive de ses rédacteurs, les sages mesures autorisées par ces articles étaient destinées à gouverner tous les baux quelconques de choses meubles et immeubles (1). Le bon sens dit d'ailleurs que si elles ont une véritable utilité dans les petits baux à loyer ou à ferme, elles ne sont pas moins nécessaires pour les locations d'objets de modique valeur. Les raisons données par les orateurs du gouvernement et du tribunal trouvent ici leur application par *a fortiori*.

Cependant faisons attention que si, dans l'origine, le texte des art. 1715 et 1716 devait forcément s'appliquer à tous les louages de choses, la rédaction définitive du projet a subi des modifications qui restreignent ces articles aux baux des maisons et des biens ruraux. La lettre de la loi, resserrée par la rubrique de la section 1^{re}, ne permet donc pas d'en étendre la portée aux choses mobilières. Car les art. 1715 et 1716 sont des exceptions au droit commun ; exceptions pleines de sagesse sans doute, et que la raison voudrait voir investies de plus d'étendue. Mais de simples analogies ne peuvent suffire pour déroger aux règles générales.

On objectera contre cette solution, que j'ai prouvé

(1) *Suprà*, n° 102.

moi-même, au n° 103, que l'art. 1714 est la loi de tous les baux quelconques, et que, si cet article n'est pas limité par la rubrique de la section 1^{re}, il n'y a pas plus de raison pour limiter les art. 1715 et 1716 qui marchent à sa suite, et tiennent comme lui à la forme des baux.

Mais je répons que l'art. 1714 est l'expression d'un principe de droit commun, d'un principe qui existerait quand même il ne serait pas formulé en loi. Au contraire, les art. 1715 et 1716 ne sont qu'une dérogation aux règles générales. La rubrique de la section 1^{re} ne peut donc rien sur l'art. 1714, tandis qu'elle est toute-puissante sur les art. 1715 et 1716.

Je conclus donc, quoique avec répugnance, que les articles dont il s'agit restent étrangers aux locations des meubles (1). Ce n'est pas que ma raison ne soit choquée de ce résultat absurde. Mais le texte parle clair, et je ne me crois par le droit de le modifier pour le plier à mes idées.

111. Abordons maintenant les difficultés dont nous parlions au commencement du n° 110.

Lorsque le bail verbal est dénié, et qu'il n'a reçu aucun commencement d'exécution, peut-on en prouver l'existence, sinon par la preuve testimoniale que défend l'art. 1715, mais du moins par un interrogatoire sur faits et articles ?

M. Duranton se prononce pour l'affirmative, sans se laisser arrêter par les termes prohibitifs dont s'est servi le législateur, qui permet *seulement* de déférer le serment à celui qui nie le bail (2).

Nous ne pouvons adopter cette opinion, aussi con-

(1) *Junge* M. Duranton, t. 17, n° 51 et 52. M. Delvincourt, t. 3, p. 187, note 2. Mais ils n'ont pas examiné les raisons de douter que je viens d'exposer. — V. aussi MM. Curasson, *Compét. des juges de paix*, p. 282, n° 19, et Marcadé, art. 1714 et suiv., n° 1.

(2) *Junge* MM. Duvergier, t. 1, n° 257 ; Carré, t. 2, p. 49 ; Marcadé, article 1715, n° 2 ; Berriat, p. 322. Arg. d'un arrêt de Bruxelles du 4 février 1813 (J. Palais t. 11, p. 103. Dall., v° *Interrogatoire*, p. 572) ; trib. de Rouen, 5 juin 1845 (le *Droit* du 15).

traire au texte de la loi qu'à son esprit. Le texte, en effet, en disant : « Le serment peut *seulement* être déféré à celui qui nie le bail, » procède par voie limitative; il circonscrit dans le serment seul la possibilité de la preuve; quant à l'esprit de la loi, il n'est pas moins évident que sa parole; on n'a voulu resserrer la preuve dans une présomption unique que pour diminuer les causes de procès, et ce serait aller contre ce but que d'ouvrir d'autres voies à la demande.

Vainement M. Duranton place-t-il son opinion sous l'influence de l'art. 324 du Code de procédure civile, qui autorise les parties à se faire interroger sur faits et articles *en toutes matières*. Mais cette disposition du Code de procédure civile doit être expliquée par les dispositions du Code Napoléon qui font une exception expresse.

C'est ainsi que l'on s'accorde à dire que l'art. 2275, qui permet de déférer le serment à ceux qui opposent certaines prescriptions abrogées, n'autorise pas à faire interroger sur faits et articles (1), et cependant l'article 2275 se sert d'expressions bien moins restrictives que l'art. 1715. C'est, du reste, en ce sens que l'article 1715 a été interprété par arrêt de la Cour de Rennes du 6 août 1813 (2), et je m'étonne que la précision de ce texte n'ait pas prévenu d'inconcevables divergences sur un point si nettement décidé par le législateur.

112. Mais la preuve testimoniale d'un bail excédant 150 fr. pourra-t-elle être admise s'il y a un commencement de preuve par écrit?

Oui, dit M. Delvincourt (3), dont l'opinion est suivie par M. Duvergier (4). — Non, répond M. Duranton (5).

(1) Mon Comm. de la *Prescription*, t. 2, n° 995.

(2) J. Palais, t. 11, p. 610. Dalloz, *Interrogatoire*, p. 574, note 4.

(3) T. 3, p. 187 note 2 — V. aussi Rouen, 22 juin 1842; Caen, 31 janv. 1843 (Deville, 43, 2, 29 et 151).

(4) T. 1, n° 267. *Junge* MM. Aubry et Rau, sur Zachariæ, t. 3, p. 329 (3^e édit.).

(5) T. 17 n° 54. *Junge* MM. Curasson, *Compét. des juges de paix*, p. 278 et 279; Toullier, t. 6, p. 221; Delsol, t. 3, p. 211; Caen, 23 mars 1840; Rouen, 19 mars 1841 (Dall., 40, 2, 204; Devill., 41, 2 468). C'est aussi

Ce second avis est le meilleur.

Lorsque le bail est *verbal*, comme dit l'art. 1716, lorsqu'il est *fait sans écrit*, comme dit l'art. 1715, et qu'il n'a pas reçu d'exécution, la preuve testimoniale est inadmissible; or, un bail à l'appui duquel on n'invoque qu'un commencement de preuve écrite, et non pas une preuve complète, est un bail verbal; le serment seul ou l'aveu spontané peuvent en prouver l'existence. L'art. 1715 est absolu; on tomberait dans tous les inconvénients qu'il a voulu éviter, si l'on adoptait l'opinion de M. Delvincourt.

Une dernière observation achèvera cette réfutation de l'opinion de ce savant professeur.

Lorsque l'art. 1346 a admis la preuve testimoniale dans le cas où il y a un commencement de preuve par écrit, il a assimilé les matières qui dépassent 150 fr. à celles qui sont inférieures à ce taux. Mais puisque l'article 1715, venant modifier l'art. 1341, a défendu, dans le cas du bail verbal, de faire la preuve testimoniale d'une location inférieure à 150 fr., il s'ensuit donc que la prohibition s'étend aussi au cas où des sommes plus fortes seraient exigées pour cause d'un bail dont il n'y aurait qu'un commencement de preuve par écrit. Sans quoi la parité dont je parlais tout à l'heure disparaîtrait, et demander un loyer de 2,000 fr. avec un simple commencement de preuve par écrit, sauf à le compléter par la preuve orale, serait bien plus favorable que demander un loyer de 150 fr. avec offre de faire la preuve par témoins!!! On serait repoussé dans ce dernier cas par une fin de non-recevoir, et l'on triompherait dans

l'avis de M. Marcadé, art. 1714 et suiv., n° 2. Ce dernier auteur ajoute toutefois qu'il en serait autrement et que le témoignage serait admissible, s'il avait existé un écrit qui serait perdu par un accident de force majeure — Il a été jugé, du reste, qu'en admettant qu'en matière de baux la preuve orale soit admissible quand il y a un commencement de preuve par écrit, et qu'il y ait lieu d'admettre comme équivalent à un commencement de preuve par écrit les déclarations personnelles des parties à l'audience, ce n'est qu'autant qu'il s'agit de déclarations dont les termes ont été recueillis et constatés, mais non de déclarations que le tribunal dit vaguement avoir été faites à son audience, sans en retracer ni le sens ni les termes, et sans permettre, par conséquent, au juge supérieur d'en apprécier le caractère. Lyon, 22 nov. 1854 (J. Palais, 1855, t. 2, p. 111).

le premier!!! Que d'indulgence dans l'hypothèse la plus grave! Que de sévérité dans celle qui l'est le moins!!! Ce n'est pas ainsi que la logique du législateur a procédé dans les art. 1341 et 1347!!!

Disons donc que le commencement de preuve par écrit est inutile pour faire admettre la preuve d'un bail verbal supérieur à 150 fr., et que l'art. 1347 reçoit le même échec que l'art. 1341, par l'effet des dispositions exceptionnelles de l'art. 1715.

Et comme l'art. 1715 est général, j'ajoute que le commencement de preuve par écrit est indifférent, quand même le bail serait inférieur à 150 fr. En effet, si l'art. 1347 reste ici sans application, lui qui cependant a été fait tout exprès et exclusivement pour les matières qui excèdent 150 fr., combien, à plus forte raison, devient-il impossible d'en argumenter pour les causes inférieures à 150 fr., lesquelles sont de droit étrangères à son influence habituelle?

113. Nous venons de parler du cas où le bail verbal n'est ni avoué ni exécuté. Mais s'il y a eu exécution, il semble, par un argument à *contrario* fourni par le texte de l'art. 1715, qu'on peut en administer la preuve orale.

Et c'est en effet ce qu'on a souvent prétendu devant les tribunaux, où l'on a vu des individus vouloir obtenir la sanction de baux verbaux bien supérieurs à 150 fr., en articulant des faits d'exécution, dans le but de faire admettre, à la faveur de cette circonstance, une preuve testimoniale à laquelle les principes généraux se fussent opposés dans tout autre cas.

Hâtons nous de dire cependant que la jurisprudence a aperçu l'écueil et qu'elle a empêché l'art. 1715 de venir s'y briser.

Dans une espèce jugée par la Cour de Bordeaux, un sieur Bourtoire soutenait que la dame Olivier lui avait loué des greniers moyennant 600 fr. par an; celle-ci déniait l'existence du bail, et Bourtoire demandait à en faire preuve par témoins, en se fondant sur ce que la dame Olivier avait reçu ses foins sur ses greniers, et qu'ainsi il y avait eu exécution. La dame Olivier con-

venait bien du fait de cette réception; mais elle ajoutait qu'elle ne s'y était prêtée que par bienveillance et nullement par suite d'un engagement obligatoire.

Ainsi le bail était dénié aussi bien que l'exécution. C'est dans ces circonstances que la Cour de Bordeaux, par arrêt du 29 novembre 1826, rendu sous la présidence du savant M. Ravez (1), déclara non recevable la preuve offerte par Bourtoire. Voici le point de vue où s'est placée la Cour: aux termes de l'art. 1341 du Code Napoléon, la preuve testimoniale de la convention n'est pas recevable. Elle ne peut donc pas l'être d'après l'art. 1715, quand même on soutiendrait que le bail a reçu un commencement d'exécution; car l'art. 1715, qui s'arme d'une sévérité exceptionnelle pour les sommes même au-dessous de 150 fr., n'a pu avoir pour but d'ouvrir à la preuve testimoniale un accès plus facile que de coutume, lorsqu'il s'agit de sommes supérieures à 150 fr.

Autre arrêt de la même Cour, rendu dans le même sens! Cornuau réclamait 800 fr. pour loyer d'une maison, offrant de prouver le bail, qui, disait-il, avait reçu son exécution pendant plusieurs années.

Mais, par décision du 19 janvier 1827, il y fut déclaré non recevable.

« Attendu que les héritiers Cornuau ne justifient
« pas que la demoiselle Cornuau aînée ait possédé, à
« titre de ferme et de location, les objets qu'ils dési-
« gnent; que lorsqu'on se borne à la simple allégation
« qu'un bail a été fait sans écrit, la preuve n'en peut
« être reçue par témoins; qu'ainsi, aux termes de l'ar-
« ticle 1715 du Code Napoléon, cette preuve offerte par
« les héritiers Cornuau est inadmissible (2). »

Je trouve une décision semblable dans un jugement du tribunal de Montpellier, rédigé avec force et netteté.

Rouveirolles, locataire par bail verbal d'un magasin appartenant à Bresson, demandait à prouver par témoins qu'il était convenu de pratiquer dans le plancher

(1) J. Palais, t. 20, p. 972 D. 28, 2, 135.

(2) J. Palais, t. 21, p. 62. D. 28, 2, 134.

de ce magasin une ouverture, afin de placer dans le grenier situé au-dessus une poulie destinée à mettre en action une machine.

Bresson répondait : Rouveïrolles m'avait proposé de lui louer, outre le magasin, le grenier en question; c'est pour cela que je ne m'opposai pas d'abord à ce que le plancher fût percé; mais cette proposition n'a pas eu de suite, et nous sommes restés dans les termes d'un simple projet.

Rouveïrolles demanda alors à prouver l'existence du bail du grenier. Mais il fut repoussé dans toutes ses prétentions par jugement du tribunal de Montpellier, du 1^{er} septembre 1830.

« Attendu que la preuve offerte par l'appelant n'était pas admissible, puisqu'il s'agissait d'un bail dont le prix excédait la somme de 150 fr.; qu'il ne résulte pas en effet de l'art. 1715 que la preuve testimoniale soit admissible en fait de baux verbaux, quels que soient l'objet et le prix du bail, de cela seul qu'il aurait reçu un commencement d'exécution; qu'au contraire, cet article restreint au lieu de l'étendre l'admissibilité de la preuve testimoniale, et défend de prouver l'existence d'un bail verbal dont l'objet et le prix seraient inférieurs à 150 fr., s'il n'a reçu un commencement d'exécution (1). »

Enfin, un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 20 novembre 1810 (2), un arrêt de la Cour de Paris du 6 avril 1825 (3), et un arrêt de la Cour de Limoges, du 30 juillet 1836 (4), viennent à l'appui de cette jurisprudence. Dans l'espèce du second, on articulait qu'il y avait eu exécution, et cependant la preuve fut déclarée non recevable; dans l'espèce du premier, un locataire avait occupé les lieux pendant un an, à la suite d'un premier bail expiré; il prétendait que cette occu-

(1) D. 32 1, 44. Le pourvoi fut rejeté par la section des requêtes, parce qu'il lui sembla que le tribunal avait décidé en fait qu'il n'y avait pas eu exécution du bail du grenier.

(2) J. Palais, t. 8, p. 651. Dall., *Louage*, p. 910.

(3) J. Palais, t. 19, p. 377. D., 25, 2, 168.

(4) J. Palais, t. 27, p. 1531. Sirey, 37, 2, 427.

pation n'était que l'exécution d'un nouveau bail de trois années, et il offrait d'en faire la preuve testimoniale. Mais cette offre quoique admise en première instance, sur le fondement d'une exécution convenue entre les parties, fut repoussée en appel, et le locataire fut contraint de vider les lieux.

Cette jurisprudence, qui a reçu la sanction d'un arrêt de la Cour de cassation, du 14 janvier 1840 (1), me paraît très-raisonnable. En effet, le bail étant dénié, à quoi tendrait la preuve de son exécution alléguée par l'une des parties, sinon à établir, au moyen d'une enquête, qu'il y a eu réellement un bail convenu, et que les faits d'exécution n'en sont que la conséquence? Mais alors n'irait-on pas heurter de front l'art. 1344 qui exige qu'il soit passé acte de toutes choses excédant 150 fr., et qui interdit la preuve testimoniale sur toute demande dépassant ce taux? Comment supposer que l'art. 1715, qui n'a été imaginé que pour limiter le droit commun sur la preuve testimoniale des conventions, lui aurait donné dans notre espèce une extension contraire à toutes les règles ordinaires?

114. Cependant il faut tempérer ceci par une observation. Sans doute, on ne peut prouver dans aucun cas l'exécution du bail; mais le propriétaire ne pourrait-il pas offrir de prouver que sa maison, son champ ont été occupés pendant deux, trois, dix ans par celui qui dénie le bail? ne pourrait-il pas dire à ce dernier: « Ne parlons plus de bail, puisque vous ne voulez pas être mon locataire et que je ne puis prouver par témoins l'existence d'un bail verbal qui excède 150 fr.; mais alors je vous signale comme un usurpateur de ma propriété, et je veux établir que vous en avez joui pendant tel temps. Payez-moi en conséquence les fruits perçus ou la valeur des jouissances; payez-les moi

(1) J. Palais, t. 1, 1840, p. 258. Sirey, 40, 1, 6. *Junge Cass.*, 3 janvier 1848 (J. Palais, 1848, t. 1, p. 286), MM. Rolland de Villargues, v^o Bail, n^o 195; Marcadé sur l'art. 1715, n^o 3; Aubry et Rau sur Zachariæ, 3^e édit., t. 3, p. 340, note 13.

« non plus comme fermier ou locataire, mais en vertu
« de l'art. 549 du Code Napoléon. »

Il est évident qu'un tel système devrait être accueilli.

Écoutons Boiceau : « Néanmoins si, par négligence
« ou par trop de confiance ou de facilité, le proprié-
« taire a loué sa maison et n'a pas fait de bail par écrit,
« en ce cas il ne faut pas qu'il agisse contre le locataire qui
« occupe sa maison et qui dénie l'avoir louée, comme
« s'il y avait eu un bail verbal; mais il doit plutôt intenter
« contre lui l'action qui s'appelle *in factum*, par laquelle
« il conclura à ce qu'il soit tenu, en qualité de détenteur
« et d'injuste usurpateur, de lui rendre les fruits par lui
« perçus de l'héritage en question ou les loyers de la
« maison, suivant l'estimation qui en sera faite; car en
« faisant cette demande, ce ne sera pas prouver un bail con-
« ventionnel, ce qui ne serait pas permis, ce sera unique-
« ment prouver l'injuste détention du fermier ou du
« locataire, en conséquence de laquelle ce fermier ou
« ce locataire sont tenus, en vertu d'un quasi-contrat ou
« d'un quasi-délit, parce que personne ne peut s'appro-
« prier les fruits d'une chose qui ne lui appartient pas;
« c'est pourquoi s'ils déniaient cette détention du fonds,
« ou d'avoir habité cette maison, tout cela pourra être
« prouvé par témoins, nonobstant l'ordonnance de
« Moulins, parce qu'il ne s'agit pas de prouver une conven-
« tion, mais un fait (1). »

Cette opinion est aussi celle de Danty (2), de Le-
grand (3), de Charondas (4), de Jousse (5) et de
M. Toullier (6). On voit, du reste, qu'elle ne fait que
montrer dans un jour plus éclatant l'impossibilité d'ad-
mettre la preuve testimoniale du bail exécuté qui ex-
cède 150 fr.; impossibilité unanimement reconnue

(1) *De la Preuve*, ch. 14, n° 2.

(2) Add. au ch. 14, n° 2.

(3) Sur Troyes, art. 164.

(4) Rép., ch. 52. Il cite un arrêt du 13 juillet 1573.

(5) Sur l'ord. de 1667, t. 20, art. 4.

(6) T. 9, n° 32. V. conforme l'arrêt précité de la Cour de cass. du 3 janv.
1848.

dans l'ancienne jurisprudence, et qu'assurément le
Code n'a pas voulu faire cesser par les dispositions des
art. 1715 et 1716, bien plus rigoureuses que l'ordon-
nance de Moulins.

115. Tout cela paraîtra donc incontestable quand le
prix du bail dépasse 150 fr. (1). Mais la question pré-
sente plus de difficulté lorsque le bail est au-dessous
de cette somme; peut-on prouver par témoins le fait
d'exécution et arriver par là à la preuve de l'existence
du bail verbal dénié par l'une des parties?

Pour la négative, on peut dire : La preuve que l'exé-
cution de la convention n'ouvre pas un champ libre
aux témoignages oraux, c'est que l'art. 1716, se pla-
çant dans l'hypothèse d'un bail avoué, exécuté, défend
cependant de rechercher, par la voie d'une enquête,
quel a pu être le prix verbalement stipulé. Combien, à
plus forte raison, la preuve verbale doit-elle échouer
lorsqu'il s'agit de constater, non pas seulement l'une
des conditions du bail, mais le bail même dans son es-
sence !

Mais à cet argument, qui ne manque pas de force,
je répons d'abord par la contexture de l'art. 1715.
En effet, cet article est conçu de manière à indiquer
qu'il n'enlève au bail verbal inférieur à 150 fr., le bé-
néfice de la preuve testimoniale introduit par le droit
commun, que *s'il n'a pas encore reçu d'exécution*. L'ar-
ticle 1715, qui est une exception, doit donc être ren-
fermé dans le cas précis qu'il prévoit.

J'ajoute que si l'art. 1716 défend de faire la preuve
testimoniale du prix d'un bail avoué, quand même ce
prix serait inférieur à 150 fr., c'est parce qu'il y a d'au-
tres bases plus satisfaisantes et plus simples que l'au-

(1) Il y a cependant un arrêt contraire de la Cour de Bruxelles du 24 août
1807 (J. Palais, t. 6, p. 277; Dall. Louage, p. 910, note). Cet arrêt, dont
l'arrêtiste ne fait pas connaître l'espèce, juge que l'exécution d'un bail,
quelle qu'en soit la quotité, peut toujours se prouver par témoins. Mais on
a vu ci-dessus que cette Cour s'est déjugée par arrêt du 20 décembre 1810.
M. Duranton (t. 17, n° 56) paraît croire que la preuve de l'exécution est ad-
missible, quel que soit le prix. Mais il ne discute pas les arrêts et les raisons
qui militent contre ce système, ni les tempéraments qui s'en rapprochent sur
un point.

dition des témoins pour parvenir à la connaissance de ce prix. Il ne faut donc pas argumenter de la prohibition de l'art. 1716 à l'espèce qui nous occupe. Car les motifs qui ont déterminé cet art. 1716 n'ont pas pu frapper le législateur lorsqu'il est question de l'existence même du bail inférieur à 150 fr., et dont l'exécution est posée en fait.

C'est, du reste, en ce sens que ce point de droit a été préjugé par les arrêts de la Cour de Bruxelles et de la Cour de Paris que je citais au numéro précédent, et sur lesquels nous reviendrons tout à l'heure (1).

116. Mais que devrait-on décider si, quoique le loyer annuel fût inférieur à 150 fr., tous les loyers cumulés s'élevaient au-dessus de cette somme? La preuve testimoniale serait-elle admissible? ou bien devrait-on la rejeter par les raisons exposées au n° 115?

Les Cours de Bruxelles et de Paris ont décidé que la preuve vocale n'était pas admissible (2), et je crois cette jurisprudence parfaitement conforme à l'esprit et à la lettre des art. 1341, 1342, 1345 du Code Napoléon. Boiceau (3) rapporte que sous l'ordonnance de Moulins, qui n'admettait pas la preuve par témoins des choses excédant 100 livres, il fut jugé au présidial de Poitiers qu'un individu qui alléguait avoir pris une maison à loyer pour trois ans, moyennant 50 livres par année, ne pouvait faire la preuve testimoniale de cette convention. Boiceau fortifie cette décision par le texte du jurisconsulte Caius : *Si à colono stipulatus, fidejussorem acceperit, UNA STIPULATIO EST PLURIUM PENSIONUM* (4); l'o-

(1) M. Duranton conclut aussi à l'admissibilité de la preuve (n° 56), et cela doit être, puisqu'il l'admet même dans le cas prévu au numéro précédent. *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 259. — V., en sens contraire, M. Marcadé, art. 1714 et suiv., n° 3.

(2) V. ces arrêts au n° 113. L'arrêt de la Cour de Paris est surtout *in terminis*.

(3) *De la Preuve*, ch. 14, n° 304.

(4) L. *Si à colono*, D. *De fidejussoribus*.

pinion de cet auteur est appelée juridique par Danty, qui cite une foule d'auteurs graves à l'appui (1).

117. Nous voilà fixés maintenant sur la nature des preuves de l'existence d'un bail verbal. Mais il nous reste un pas à faire encore.

Supposons que le bail verbal soit avoué; mais les conditions peuvent en être douteuses. Il est possible que les parties ne soient pas d'accord sur le prix et sur la durée de la location.

En ce qui concerne le prix, l'art. 1716 a pris soin de lever tous les doutes; le propriétaire en est cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts.

Cette disposition est sage; elle pourvoit aux intérêts des parties sans avoir recours à la preuve testimoniale, qui offre tant de dangers; on remarquera au surplus qu'elle rejette cette preuve alors même que le bail est inférieur à 150 fr.; quelque minime que soit la somme, il faut opter entre le serment ou une expertise.

118. Mais le législateur a gardé le silence sur la manière de prouver la durée de l'engagement, et les autres conditions accessoires. De là, la question de savoir si la preuve peut s'en faire par témoins.

Examinons d'abord le cas où il s'agit d'un bail au-dessus de 150 fr.

La Cour de Nîmes a jugé, par un arrêt du 14 juillet 1810, que l'on pouvait faire preuve par témoins de l'époque à laquelle le bail avait commencé, et de l'époque à laquelle il devait finir (2), et cet arrêt est approuvé par M. Duranton (3).

Cette Cour a décidé aussi, par arrêt du 22 mai 1819 (4), qu'un fermier devait être admis à justifier par témoins que le bail était à mi-fruits, et non pas

(1) Additions au ch. 14, n° 4 et 5.

(2) J. Palais, t. 8, p. 460. Dalloz, *Louage*, p. 910.

(3) T. 12, n° 55.

(4) J. Palais, t. 13, p. 238. Dalloz, *loc. cit.*, p. 910 et 911. Sirey, 20, 2, 33.