

pondance des parties, ou même de la quittance du loyer dans laquelle la partie qui veut résilier a inséré la déclaration de sa volonté.

Ici, cependant, on a équivoqué, et nous devons lever des doutes soulevés par la controverse.

423. On a dit d'abord que le congé n'est valable qu'autant qu'il est accepté; qu'autrement celui qui l'a donné doit se pourvoir en justice pour faire prononcer sa validité (1); mais cette opinion va beaucoup trop loin, et on la formule en termes trop absolus. Sans doute, si la partie à laquelle le congé est donné refuse de concourir à la preuve écrite de l'avertissement; si, par exemple, on a à craindre que l'écrit qui le contient ne disparaisse entre ses mains et qu'elle ne veuille pas en accuser réception, il sera nécessaire d'aller en justice. Mais si elle accuse réception du congé, sans toutefois vouloir l'approuver ni l'accepter parce qu'elle croit avoir des moyens de le combattre au fond, le défaut d'acceptation ne nuira pas à la forme. Le congé, quoique répudié, n'en aura pas moins, sous ce rapport, toute sa perfection; car, comme le dit très-bien M. Curasson, il ne s'agit pas ici de la résolution d'un contrat, laquelle doit être consentie comme le contrat même qui fait la loi des parties (2). Le congé n'est pas un acte synallagmatique; il n'est que l'exercice d'une faculté réservée par le bail. Chaque partie a le droit d'en user sans le consentement et même contre le gré de l'autre (3).

424. Je conçois cependant qu'une chose puisse arriver.

Je donne congé à mon propriétaire, qui déclare ne vouloir l'accepter, ou bien qui ne fait aucune réponse à l'écrit par lequel, en lui manifestant ma volonté, je lui demandais de me faire connaître la sienne. Dans cet état il m'est permis de me rétracter; je peux revenir sur

(1) M. Duranton, t. 17, n° 422.

(2) P. 289.

(3) *Junge* MM. Duvergier, t. 1, n° 493; Zachariae, t. 3, p. 364, note 171, 3<sup>e</sup> édit.; Marcadé, art. 1737, n° 3.

une volonté ambulatorie de ma part, puisque mon adversaire n'a pas voulu en tenir compte. Et c'est ce qui a été jugé avec raison par arrêt de la Cour de Caen du 26 janvier 1824 (1); mais, même en ce sens, il ne faudra pas dire que le congé doit être accepté. Ce serait dépasser les limites du vrai. Il suffit que le congé ne soit pas répudié pour qu'il soit censé accepté. Ce n'est que lorsqu'il y a refus ou obstination affectée à ne pas s'expliquer que l'auteur de l'avertissement a le droit de s'en désister.

425. On a été plus loin, et l'on a soutenu que le congé doit être fait double (2). Dès lors, le congé donné par le propriétaire ou le locataire, dans la quittance des loyers, serait inefficace contre la partie qui n'a pas en main un double de la pièce!! Mais c'est là une erreur dont voici la réfutation.

Deux hypothèses se présentent.

D'abord supposons que Pierre, propriétaire, donne congé à Paul dans la quittance qu'il remet entre ses mains. Peut-on dire que Paul est maître de supprimer la preuve de ce fait, et qu'ainsi son adversaire reste à sa merci? Non; car si Paul refuse la représentation de la quittance à Pierre qui l'exige, il autorise celui-ci à réclamer de lui un second paiement. Il y a donc là un lien de droit réciproque qui fait militer de part et d'autre la validité d'un tel congé (3).

Et puis, qu'importerait en définitive l'imprudence de Pierre, qui n'aurait pas pris ses précautions et se serait livré à son adversaire?

Enfin, de deux choses l'une: ou la quittance est représentée ou elle ne l'est pas.

Si elle est représentée, sera-ce à Pierre à se plaindre?

(1) J. Palais, t. 18, p. 484. D., *Louage*, p. 912, note. Il me semble que M. Duvergier n'a pas donné à cet arrêt son véritable sens (t. 1, n° 492). *Infr.*, n° 425.

(2) Nouveau Denizart. Bourjon, t. 2, p. 64, n° 8. M. Duvergier, t. 1, n° 492.

(3) Bourjon convient qu'on le jugeait ainsi au Châtelet.



Si elle ne l'est pas, de qui pourra-t-il se plaindre si ce n'est de lui-même?

Renversons maintenant l'hypothèse, et supposons que ce soit le locataire qui, donnant congé, ait fait consigner dans la quittance qui lui est remise la preuve de l'avertissement. Est-ce que l'on prétendra sérieusement que le propriétaire à qui cette quittance sera représentée comme preuve de la résiliation du bail, sera fondé à soutenir qu'elle est nulle parce qu'elle n'est pas double? Eh! quelle est donc la loi qui exige cette formalité! S'agit-il ici d'un acte synallagmatique? Tout ne vient-il pas aboutir, au contraire, à la preuve de la volonté d'une des parties manifestée en temps utile? Et qu'importe, dès lors, que cette preuve soit renfermée dans un écrit ayant telle ou telle forme, pourvu que la volonté de résilier en ressorte d'une manière patente(1)? L'arrêt de la Cour de Caen du 26 janvier 1824, que M. Duvergier cite à l'appui de l'opinion contraire, est rendu dans une espèce toute différente (2), et ne décide rien contre celle que j'embrasse ici.

426. Le congé non amiable se fait par ministère d'huissier. Autrefois ce congé était donné par exploit avec assignation pour le voir déclarer valable (3). Mais comme l'obtention d'un jugement coûtait des frais qui égalaient ou excédaient quelquefois le loyer, on établit, plusieurs années avant la Révolution, qu'un simple congé suffirait (4), et cet usage est partout adopté.

427. Lorsque le domaine affermé appartient à plusieurs propriétaires par indivis, le congé donné par un seul est valable si, du reste, celui de qui il émane est censé avoir agi pour le compte de ses copropriétaires et avec leur assentiment. On présume facilement ce mandat tacite lorsqu'il a administré seul le domaine pendant toute la durée du bail, et que le fermier n'a

(1) *Junge* MM. Curasson, p. 289; Marcadé, art. 1737, n° 3.

(2) *Supr.*, n° 424.

(3) Bourjon, t. 2, p. 46, n° 8.

(4) Pigeau, t. 2, p. 413.

eu de rapports qu'avec lui pour tout ce qui concerne la gestion et la jouissance (1).

428. Mais, hors ce cas, le congé signifié par l'un des copropriétaires indivis, sans l'assentiment des autres, ne ferait pas cesser le bail. La jouissance du preneur est indivisible; l'un des bailleurs ne saurait la scinder à son préjudice. Quand le locataire a loué un appartement, ce n'est pas pour l'occuper en partie et par fractions. Il faut donc que tous les bailleurs s'entendent dans une volonté commune, pour mettre fin à un bail formé par leur commun consentement (2).

429. Prenons maintenant la thèse inverse, et supposons que plusieurs preneurs occupent la chose par indivis, et que c'est de leur côté que vient le congé.

Si les preneurs sont solidaires entre eux, le congé donné par l'un d'eux, pour ce qui le concerne, est évidemment insuffisant. La réunion et le consentement de tous les cofermiers sont indispensables pour mettre fin à un bail pris sous une obligation solidaire (3).

Mais si la solidarité n'existe pas, je crois que chaque preneur pourra donner congé pour sa part et portion. Il arrivera alors ou que le propriétaire, voyant s'éloigner un de ceux qu'il avait entendu avoir pour obligés, ne voudra pas laisser subsister le bail avec les autres; ou bien qu'il les laissera en jouissance, ce qui sera un nouveau bail tacitement consenti (4).

430. Nous nous sommes assez étendu sur la cessation du bail sans terme fixe.

Revenons maintenant sur les baux passés avec l'indication d'un terme convenu ou sous-entendu. Nous avons dit, avec les art. 1737 et 1775, que l'échéance de

(1) Cass., 25 pluviôse an 12 (M. Merlin, Répert., v° *Congé*, p. 817. J. Palais, t. 3, p. 615). Douai, 6 février 1828 (J. Palais, t. 21, p. 1140. D., 28, 2, 165).

(2) M. Curasson, p. 291, n° 31.

(3) Arrêt exprès de Cassation, portant cassation d'un arrêt de la Cour de Nîmes, 19 avril 1831 (J. Palais, t. 23, p. 1468. D., 31, 4, 143).

(4) M. Curasson, p. 290, n° 30.



ce terme les fait expirer de plein droit et sans qu'il soit besoin de donner congé (1).

Mais prenons garde de confondre avec le terme final du bail, les différentes époques auxquelles chaque partie peut le résilier, en vertu de la convention. « Ainsi, dit très-bien M. Delvincourt (2), il est d'usage de faire à Paris (et cet usage existe ailleurs), des baux de 3, 6, 9 années. Mais ces baux sont vraiment des baux de 9 ans, qui contiennent la faculté, en faveur de chacune des parties, de le résilier à l'expiration des 3 ou 6 premières années, après avoir donné congé dans les délais d'usage. En conséquence, ces baux ne cessent de plein droit qu'à l'expiration de la neuvième année. »

431. Lorsqu'il s'élève des contestations sur la validité des congés, elles doivent être portées devant les tribunaux compétents. Les juges de paix connaissent des congés lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement, à Paris, 400 fr., et 200 fr. partout ailleurs (3). La sentence est toujours susceptible d'appel, car la demande est indéterminée; elle frappe sur la jouissance de la chose louée (4).

432. Maintenant voilà le bail expiré, soit de plein droit, soit après un congé signifié.

Mais il peut arriver que le preneur reste en jouissance; d'un autre côté, l'expérience prouve tous les jours combien il est difficile à un bailleur de se défaire des mauvais locataires qui ne veulent ni payer ni vider les lieux.

433. De deux choses l'une : ou le preneur est laissé en possession par le bailleur, et alors s'opère une tacite reconduction dont les effets sont déterminés par les art. 1738, 1739 et 1740, que nous expliquerons tout à l'heure.

(1) *Supr.*, nos 403 et 408.

(2) T. 3, p. 176, notes.

(3) Art. 3 de la loi du 25 mai 1838.

(4) M. Curasson, p. 262, § 1.

434. Ou bien le bailleur veut obtenir l'expulsion du preneur et faire cesser sa jouissance; alors il l'assigne devant le tribunal compétent (1). Le juge ordonne l'expulsion dans un bref délai, passé lequel le propriétaire demeure autorisé à faire procéder à l'évacuation, en faisant jeter, au besoin, les meubles sur le carreau, par le ministère d'un huissier (2).

435. Mais ce procédé est dispendieux, et il faut qu'un propriétaire, déjà exposé à perdre tous ses loyers, fasse encore des frais pour avoir la liberté de la chose qui lui appartient!!

Il y a un procédé plus expéditif, plus économique et non moins légal : c'est d'enlever les portes et les fenêtres de l'appartement en présence d'un huissier requis. Cet usage, pratiqué dans plusieurs de nos provinces, remonte à l'antiquité la plus reculée; les anciennes coutumes l'autorisaient. On le retrouve en Ecosse, dans ce pays où règne au plus haut degré un esprit pacifique et moral. « On commence, dit Walter Scott, à enlever « le toit des chaumières et à jeter à terre les portes « et fenêtres, *mode d'expulsion très-sommaire, très-efficace, « et qui EST ENCORE EN USAGE dans quelques parties de l'E- « cosse, quand un fermier se montre réfractaire* (3). »

Je sais que plusieurs jurisconsultes respectables condamnent cette pratique. Il y en a qui vont même jusqu'à la considérer comme tellement illégale qu'elle pourrait exposer le bailleur à des dommages et intérêts envers le locataire (4). M. E. Troplong, mon frère, membre du conseil de l'ordre des avocats de la Cour impériale de Bordeaux, m'a assuré « qu'il y avait plus « de cent jugements du tribunal de cette ville qui ont « décidé que, même dans le cas de non-paiement

(1) Le juge de paix connaît des *expulsions des lieux*, lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement, à Paris, 400 fr., et 200 fr. partout ailleurs (Loi du 25 mai 1838, art. 3). Mais la décision est toujours soumise à l'appel (*V. supr.*, n° 431).

(2) M. Pigeau, t. 2, p. 415. M. Curasson, p. 303, § 7.

(3) *Guy Mannering*, ch. 8 (de Fauconpret, p. 61).

(4) M. Curasson, p. 303.



« très-prolongé, le bailleur n'a pas le droit de troubler  
« le locataire par enlèvement de contrevents, d'escalier,  
« de toiture, etc., etc. »

Pour moi, je crois que ces scrupules sont exagérés et tiennent à un abus de cette règle, si souvent faussée et mal comprise, *que nul ne peut se faire justice à soi-même.*

436. Posons d'abord la question d'une manière nette et précise.

Je suppose que le bail est arrivé légalement à sa fin, soit par l'expiration du terme convenu, soit par un congé valable. Que si le bail n'avait pas cessé par l'un de ces moyens, et que le propriétaire voulût le rompre de sa pleine autorité en mettant le locataire à la porte avec des voies de fait et en jetant ses meubles et effets sur le carreau, j'accorde sans difficulté qu'il serait répréhensible et passible de dommages et intérêts (1). Par là, j'écarte tout d'abord un arrêt de la Cour impériale de Bordeaux, du 30 avril 1833 (2). Dans l'espèce, le bail était verbal et aucun congé n'avait été signifié. La location n'était donc pas encore expirée, et rien par conséquent ne pouvait excuser l'expulsion violente et et sans forme de justice du locataire.

D'ailleurs, la violence s'était adressée à la personne du preneur; il avait été expulsé de force avec ses meubles, et je veux bien aller jusqu'à concéder que, sous ce nouveau rapport et alors même que le bail eût été fini, le propriétaire dépassait son droit.

Il est vrai que je pourrais trouver des précédents respectables pour autoriser son procédé. Je lis dans Bouchel (3) : « En fin de tems, un locateur voyant  
« qu'après le tems du louage passé, son conducteur, mal-  
« gré lui, vouloit tenir sa maison, après plusieurs som-  
« mations et actes pris de son contredict, *se met et entre*  
« *de sa propre autorité* en sa maison, et prend un notaire  
« et témoins, et en leur présence met hors tout le

(1) V. l'art. 1741.

(2) Recueil des arrêts de cette Cour (1833, p. 306).

(3) Biblioth. du droit français, v<sup>o</sup> Louage.

« meuble de son conducteur, qu'il fait inventorier. Le  
« conducteur se plaint. Le maître gagne sa cause aux  
« grands jours de Tours, contre l'opinion de Balde. »

Quelque précise, quelque imposante que soit cette autorité, je ne refuse pas cependant d'en faire le sacrifice. Par une concession qui prouvera jusqu'où va ma réserve pour le droit d'autrui, j'accorde que ce propriétaire aurait dû être condamné pour avoir jeté dehors la personne du locataire, et mis de son autorité ses meubles sur le carreau.

Mais la position que j'examine ici est bien différente. D'une part, le bail a cessé; de l'autre, le locateur n'essaye pas d'attenter à la personne et aux meubles du locataire. Il ne fait acte de disposition que sur sa propre chose. Quelle est donc alors la loi qui défend au propriétaire d'user à sa volonté de son immeuble devenu libre!!!

437. Aussi, un arrêt de la Cour de Nancy, du 7 août 1834 (1), a-t-il jugé, avec grande raison, à mon avis, qu'il est maître de faire enlever les clôtures.

« Considérant qu'il est convenu entre les parties que Franconnet a donné en temps utile à Toussard, son locataire, un congé verbal qui a mis ce dernier en demeure de vider les lieux à l'expiration du bail, arrivant le 1<sup>er</sup> juin 1834;

« Que ce congé verbal, n'étant pas contesté, équivaut de tout point à un congé signifié; les actes écrits n'étant nécessaires que pour la preuve, et étant inutiles lorsque les faits sont contradictoirement avoués;

« Que si Franconnet n'a pris les mesures nécessaires pour faire sortir son locataire que douze jours après la fin du bail, on ne peut voir dans cette circonstance une présomption que ce propriétaire avait renoncé à son droit et consenti à une reconduction tacite; qu'on ne peut, en effet, tourner contre Franconnet sa tolé-

(1) Deuxième chambre (inédit). — L'arrêt est approuvé par M. Marcadé, art. 1737, n<sup>o</sup> 3.



rance pour donner à Toussard le temps de remplir ses engagements ;

« Considérant que, ceci étant admis, il en résulte que l'appartement précédemment loué à Toussard est devenu libre dès le 1<sup>er</sup> juin 1834, dans les mains de Franconnet ; qu'aucun droit rival ne limitait plus le droit de propriété de celui-ci, et qu'en conséquence il était maître de se servir de la chose de la manière qu'il l'entendait ; qu'en faisant enlever les portes, fenêtres, gonds et clôtures de l'appartement en question, il n'a fait qu'user du droit de propriété devenu plein et absolu ; que ces actes, loin de devoir être considérés comme des voies de fait répréhensibles, ne sont au contraire que l'exercice légitime d'une faculté qui prend sa force dans le droit de propriété lui-même ; que l'intention de Toussard, persistant à rester frauduleusement dans une maison dont il n'a jamais songé à se prétendre propriétaire et dont il n'avait pas la possession annale *animo domini*, ne peut changer la position de Franconnet, ayant tout à la fois la propriété et la possession de la chose ; que si l'enlèvement des clôtures a pu causer quelque dommage aux meubles de Toussard, il ne peut s'en prendre qu'à son obstination à occuper l'appartement d'autrui ;

« Considérant que, d'ailleurs, il est certain que celui qui cumule sur sa tête la propriété et la possession est autorisé par la jurisprudence de tous les temps à repousser par des voies de fait (pourvu qu'elles ne soient pas accompagnées de coups et violences contre les personnes), les atteintes qu'on voudrait apporter à son droit par une détention répréhensible et injuste (1) ;

« Par ces motifs, etc., etc. »

Voilà un arrêt qui parle net et qui aborde ouvertement les difficultés. Il n'a pas besoin de commentaires et de soutènements. Cependant, quelques explications pourront en faire ressortir les bases.

(1) V. en effet, au Répert. de M. Merlin, l'article si remarquable de M. Lanjuinais, *vo* Voies de fait.

438. Il y a un vieux proverbe de droit qui dit : *le locataire doit être clos et couvert* (1) ; mais que devient l'obligation quand il n'y a plus ni bailleur, ni locataire ? Celui qui était locataire en d'autres temps et qui a cessé de l'être aujourd'hui, n'est désormais qu'un usurpateur qui est censé user de violence lorsqu'il empêche le propriétaire de rentrer dans son bien (2). Il n'est digne d'aucune indulgence.

Maintenant, comment le propriétaire lui répond-il ? Est-ce par des violences contre sa personne ? Va-t-il le saisir de force et le jeter dehors ? Est-ce une lutte corps à corps pour s'emparer du champ de bataille les armes à la main ? Non ; la personne est respectée ; c'est à la chose seule que le propriétaire s'en prend. Et quelle chose ? est-ce celle du locataire ? Du tout ; cette chose est celle du propriétaire lui-même ; nul n'y a droit que lui ! Personne, au reste, ne soutient y avoir des droits, et l'ancien locataire ne songe pas à alléguer l'ombre d'une prétention pour motiver son séjour prolongé.

Ainsi, faisons-y bien attention, il n'est nullement question d'exécuter la personne du preneur ou ses biens, de faire saisir et arrêter ses meubles, de les déplacer, etc., etc. C'est un propriétaire qui, maître chez lui, veut agir en maître sur sa propre chose !

On préférerait que le propriétaire prît une sentence et fit mettre par autorité de justice les meubles sur le carreau. Je ne dis pas que cela ne se puisse faire ; mais apparemment que ce n'est pas par humanité qu'on invoque ce procédé ; car, dans l'intérêt du saisi, j'aime encore mieux voir ses meubles dans un appartement sans portes ni fenêtres que dans la rue et *sub Jove*. Dans l'intérêt du propriétaire, il y a quelques frais de moins.

439. Les coutumes françaises n'étaient pas si timorées. Écoutons d'abord un célèbre jurisconsulte dauphinois, Guy-Pape. « *Locavi tibi domum meam ad duos annos. Numquid, finitis dictis duobus annis, POS-*

(1) Loisel, liv. 3, t. 6, n<sup>o</sup> 4.

(2) Legrand, sur Troyes, p. 333, n<sup>o</sup> 74.



« SUM TIBI DOMUN MEAM CLAUDERE? Baldus dicit quod sic.  
« Et ità, DE ANTIQUA CONSUECUDINE SERVATUR IN HAC CIVI-  
« TATE GRATIANOPOLIS (1). » Même décision dans la  
coutume d'Aurillac, haut pays d'Auvergne (2).

Et en effet, une fois que le droit de propriété est  
retré dans sa plénitude, rien ne l'empêche de s'exer-  
cer librement. Quand il n'est limité par aucun droit  
rival de copropriété ou de possession, il peut se mou-  
voir sans limites dans sa propre enceinte. *Jus utendi et  
abutendi.*

440. Il y avait dans notre ancienne jurisprudence  
féodale un droit qu'il ne faut pas confondre avec celui-  
là. C'était celui du seigneur censier, de défoncer et  
mettre hors des gonds la porte et les fenêtres de la  
maison tenue en censive, jusqu'à ce que les cens et  
profits de mutation eussent été payés par le redevable.  
Quand les portes étaient dépendues, on les mettait en  
travers, afin de barrer le passage et l'entrée au retar-  
dataire. On *obstaclait* la maison, comme on disait alors !

C'était une espèce de saisie; la chose se trouvait pla-  
cée sous la main du seigneur, et le tenancier ne pou-  
vait en user en présence de cet obstacle, signe mani-  
feste d'un droit supérieur qui venait s'interposer. Il y  
a des marques de cet usage dans nos plus anciens ter-  
riers, et particulièrement dans les provinces de Berry  
et d'Orléanais (3). Le grand coutumier dit, en effet :  
« Le chief seigneur, pour cause de son fonds non payé,  
« peut mettre l'huy des censiers A TRAVERS. » Pour recou-  
rir à cette mesure d'exécution, il n'était pas nécessaire  
d'être seigneur justicier; elle appartenait à tout sei-  
gneur quelconque. Comme le dit Coquille, c'est une  
« espèce de justice domaniale, c'est la marque et le témoi-  
« gnage que le seigneur censier a été autrefois seigneur  
« de la pleine propriété, et qu'en faisant le bail (de cen-

(1) Décis., 480, n° 1. *Junge* le président Boyer (Boerius), cons. 13,  
n° 46 et 17, d'après Bartole, sur la loi *Adem*, C. *De loc.*, et Alexandre  
(cons. 106).

(2) Art. 2. V. aussi Legrand, sur Troyes, p. 333, n° 74.

(3) Brodeau, sur Paris, art. 86.

« sive), il s'est retenu ce droit, qui est comme d'injection  
« de main. Ce droit ne procède pas de simple conve-  
« nance où l'autorité du juge est requise. Mais ici le  
« droit d'injection de main a son origine de la conces-  
« sion, bail et tradition de la chose, en faisant laquelle  
« il est loisible à chacun de se réserver tel droit qu'il  
« veut en la même chose. En d'autres provinces, est une  
« espèce de justice inférieure qui s'appelle censière. Man-  
« tes (1), Reims (2), Orléans (3) sont aucunement cor-  
« respondants à cet article et disent que le seigneur  
« censier est réputé avoir justice foncière (4). »

On voit qu'il s'agit ici d'une vraie saisie; non pas  
que le seigneur veuille réunir la chose à son domaine  
et la posséder; il veut seulement la tenir empêchée et  
*obstaclée*, afin que le censitaire ne puisse en jouir ni en  
percevoir les fruits (5).

Cet usage, consacré par le droit commun de la  
France (6), comme je viens de le dire, se perdit peu à  
peu dans la plupart des coutumes. Il se perpétua ce-  
pendant dans l'Orléanais (7) et le Nivernais, etc. (8);  
il était encore pratiqué du temps de Pothier (9).

441. On aperçoit, du reste, qu'il impliquait une sorte  
de droit d'exécution qui, sous l'empire de nos lois mo-  
dernes, ne saurait appartenir à aucun particulier. Le  
seigneur saisissait *la chose d'autrui*; car l'immeuble tenu  
en censive était la propriété patrimoniale du censitaire;  
il la séquestrait par forme de contrainte et de peine; il  
en opérait la gagerie par autorité privée (10). C'est donc  
avec raison que Brodeau disait que c'était une *exécu-  
tion réelle* et un *exploit domanial* (11). On a vu Coquille  
exprimer la même idée.

(1) Art. 47. — (2) Art. 144. — (3) Art. 103.

(4) Sur Nivernais, t. 5, art. 16.

(5) Pothier, sur Orléans, art. 103.

(6) V. les anciennes coutumes de Melun, art. 132, et de Sens, art. 242.

(7) Art. 115.

(8) Tit. 5, art. 16.

(9) Sur Orléans, art. 125.

(10) Delaurière, sur Paris, t. 8, préface.

(11) *Loc. cit.* *Junge* Loyseau, *Déguerp.*, liv. 3, ch. 1, n° 31.



442. Mais dans notre espèce il s'agit de tout autre chose. Le bailleur n'entend exécuter ni la personne, ni les biens du locataire. Est-ce l'immeuble de ce dernier qu'il veut saisir? Non! Il ne s'adresse qu'à une chose dont lui, bailleur, est propriétaire. Voilà donc une différence capitale, immense, qui écarte toute idée de se faire justice à soi-même, toute ressemblance avec cette espèce de justice domaniale et censière dont parlaient nos auteurs coutumiers.

Et sous quel rapport y aurait-il empiétement du bailleur sur l'autorité publique? Veut-il, par exemple, obtenir une résolution du bail? Non, certes. Le bail est déjà résolu, effacé!! Est-ce au locataire qu'il s'adresse pour obtenir par contrainte le paiement de ce qu'il doit? Non, encore; car il laisse sa personne à l'écart; aucune action personnelle n'est intentée. Il n'en veut pas davantage à ses meubles. Sa pensée n'est ni de les vendre, ni de les déplacer, ni de les séquestrer!! Sur quoi donc roule la contestation? Car enfin, pour dire qu'on se fait justice à soi-même, il faut qu'il y ait lutte de prétentions opposées. Or, le réfractaire ne dit pas que la maison lui appartient; il ne dit pas qu'il en est locataire; il ne dit pas qu'à un titre ou à un autre il doit en avoir la possession! En un mot, il ne conteste sur rien! Pourquoi donc le propriétaire serait-il empêché de se servir de sa chose à son bon plaisir, puisqu'aucun droit collatéral ne vient s'appesantir sur elle?

Quant à moi, je ne vois pas de raison pour lier les mains au propriétaire. Il y a une célèbre maxime du droit romain : *Nemo damnun dat qui jure suo utitur*. Si elle n'est pas applicable ici, elle ne le sera jamais, et il faudra l'effacer du code de la raison (1).

(1) Dans tous les cas, on peut dire avec la jurisprudence que, lorsque le preneur se maintient en possession malgré le congé à lui donné, il peut être condamné à des dommages et intérêts envers le bailleur pour la privation de jouissance de ce dernier jusqu'au jour où il rentre en possession. Bordeaux, 8 avril 1842 (J. Palais, 1642, t. 2, p. 95).

## TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES DANS CE VOLUME.

PRÉFACE . . . . .	I
DE L'ÉCHANGE . . . . .	1
DU LOUAGE . . . . .	41
CHAPITRE I <sup>er</sup> .	
§. Dispositions générales . . . . .	44
§. Du droit qu'engendre le louage des choses . . . . .	58
§. Comparaison du bail avec la vente . . . . .	84
— avec l'usufruit . . . . .	91
— avec le contrat de superficie . . . . .	102
— avec l'emphytéose . . . . .	105
Comparaison avec le bail à rente . . . . .	162
— avec le bail de locatairie . . . . .	Ib.
— avec les baux héréditaires . . . . .	166
— avec les baux à métairie perpétuelle . . . . .	Ib.
— avec les champarts, complants, baux à domaine congéable . . . . .	170
§. Subdivisions du contrat de louage . . . . .	175
§. Des baux des biens nationaux, des biens des communes, des établissements publics . . . . .	484
CHAPITRE II.	
§. Du louage des choses . . . . .	197
SECTION I <sup>re</sup> .	
Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux . . . . .	216
§. De la forme et de la preuve du bail . . . . .	220
§. Des sous-locations . . . . .	248
§. Des personnes capables de passer bail . . . . .	262
§. Des obligations du bailleur . . . . .	272
1 <sup>o</sup> De la délivrance, de l'entretien de la chose pendant le bail, de l'obligation de faire jouir le preneur . . . . .	274
2 <sup>o</sup> De la garantie due au preneur pour les défauts ou vices cachés de la chose . . . . .	307
3 <sup>o</sup> Des obligations du bailleur dans le cas où la chose	