

ne sont ici d'aucune considération) les baux de neuf ans et au-dessous dont l'exécution n'a pas commencé (1).

Et l'on voudrait que l'acquéreur fût traité plus favorablement! l'on voudrait que deux situations, égales sous l'ancien droit, eussent été régies par le nouveau avec si peu d'égalité!! l'on voudrait que la moins favorable eût reçu une faveur dont la plus favorable n'aurait pas été investie!!! J'invite les partisans de la doctrine de MM. Delvincourt, Proudhon, Duranton, etc., à y réfléchir sérieusement. Je leur demande comment il est possible que des auteurs, si respectables d'ailleurs, aient passé devant les art. 595, 1429 et 1430, sans voir la lumière qu'ils projettent sur l'art. 1743. Je les adjure de dire si cet ensemble de textes, coordonné surtout avec le Code rural de 1791 et avec les discours de M. Mouricault, ne parle pas plus haut qu'un mot détourné de son but et faussé dans sa portée.

498. Au surplus, la question est sortie des étreintes dans lesquelles de vaines théories s'efforçaient de la tenir captive; elle a été posée devant la Cour impériale de Dijon, et cette Cour a eu l'honneur de lutter la première contre les préjugés de l'école, et le courage de les condamner. Son arrêt du 21 avril 1827 (2) décide *in terminis* que le preneur a le droit de poursuivre entre les mains de l'acheteur l'exécution du bail dont il n'avait pas été mis en jouissance avant la vente. Cet arrêt a été critiqué (3); mais il survivra aux censures; et je m'aperçois d'ailleurs que je ne suis pas le seul à le défendre; car la doctrine qu'il consacre a trouvé dans les leçons de M. Zachariæ des titres nouveaux au respect et à la confiance des jurisconsultes (4). C'est pour moi un encouragement à persister dans tout ce que j'ai dit; et quand M. Duvergier m'exhorte à revenir de mon

(1) *Supr.*, n° 151.

(2) J. Palais, t. 21, p. 367. D., 27, 2, 119. S., 27, 2, 116.

(3) M. Duvergier, t. 1, n° 281. M. Duranton, t. 17, n° 139.

(4) T. 3, p. 26. -- V. cependant les observations de MM. Aubry et Rau sur Zachariæ, t. 3, p. 361 et note 18 (3^e édit.).

opinion (1), je me sens mieux fondé que jamais à lui répondre comme Crassus: « *Tum ille fidenter confirmare, « ita se rem habere ut respondisset* (2). »

499. Maintenant donc, voilà la position du preneur dégagée dans le cas de vente de la chose louée, aussi bien que dans le cas de consolidation de l'usufruit avec la propriété; mais restera-t-elle indécise quand l'immeuble sera légué, donné, échangé? Non. Il est vrai que l'art. 1743 n'en dit mot, et si le système d'interprétation restrictive devait prévaloir, on aperçoit à quelles anomalies absurdes on serait entraîné; mais la règle que nul ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même explique et aplanit tout. Ce n'est qu'en refusant de voir en elle la base de l'art. 1743 qu'on se perd dans un dédale de contradictions, d'exceptions et d'impossibilités!!!

500. Elle sauve une autre difficulté, celle qui surgit quand un bail ayant date certaine se trouve en rivalité avec un bail postérieur suivi de possession.

Dans l'ancien droit, on le sent tout de suite, la préférence appartenait à la possession. Le preneur le plus récent qui possédait l'emportait sur le conducteur le plus ancien à qui la délivrance n'avait pas encore été faite. Ce dernier n'avait que la ressource de l'action en dommages et intérêts contre le propriétaire qui avait manqué à ses engagements personnels (3).

Aujourd'hui, il n'en est plus de même (4). Le bail antérieur prévaut, abstraction faite de la possession; le propriétaire ayant limité son droit sur la chose par le premier bail qu'il a consenti, n'a pu en accorder un second à une autre personne, que sous la charge du premier. Quant au fait de possession, il reste indifférent. Les droits les plus importants et les plus précieux se transmettent par la volonté! la propriété elle-même

(1) T. 1, p. 270.

(2) Cicér., *De oratore*, lib. 1, n° 56.

(3) Pothier, *Louage*, n° 63.

(4) *Mon Comm. de la Vente*, t. 1, n°s 39, 40 et suiv.

est déplacée par le seul effet du consentement sans tradition (1).

L'art. 1141 du Code n'est pas un obstacle contre notre décision. Il ne serait applicable qu'autant que le droit du preneur serait *purement mobilier*. Or, nous avons prouvé qu'il n'est rien moins que cela (2), et la démonstration a dû paraître plus complète encore, depuis que nous l'avons vu l'emporter sur les successeurs à titre singulier non encore investis de la possession.

501. Résumons maintenant les principales idées auxquelles nous voilà arrivés.

Le preneur peut forcer le propriétaire à le mettre en possession de la chose (3); c'est une conséquence de l'art. 1719 (4).

Il peut même forcer les acquéreurs et successeurs à titre singulier à lui délivrer son droit de jouissance.

Enfin, s'il trouve devant lui un preneur dont le titre est postérieur au sien, mais muni de la possession, il peut encore se mettre à sa place et obtenir malgré lui la délivrance de la chose (5).

On voit combien le droit du preneur a acquis d'importance et d'indépendance sous le droit nouveau. On voit de combien d'innovations l'art. 1752 a été la source.

502. Il reste un point à éclaircir : le preneur d'une chose indivise qui tient son droit d'un seul des communistes et qui craint de le voir s'évanouir sur la ré-

(1) MM. Dalloz, p. 213, et Duvergier, t. 1, n° 283, sont d'opinion contraire.

(2) *Supr.*, n° 13.

(3) V. le considérant d'un arrêt de cassation du 22 février 1831 (J. Palais, t. 23, p. 1235. D., 31, 1, 102. S., 31, 1, 133).

(4) *Supr.*, n° 169. Pothier, n° 88. — De ce que l'existence d'un bail qui n'avait pas date certaine avant le commandement, n'aurait été mentionnée dans le cahier des charges que la veille de l'adjudication, il n'en résulte pas que l'adjudicataire puisse se refuser à l'exécution. Le bail doit être maintenu s'il a été fait de bonne foi, sauf à l'adjudicataire à se pourvoir contre qui de droit en réparation du préjudice que peut lui causer la déclaration tardive insérée dans l'enchère, Paris, 20 janvier 1842 (J. Palais, 1842, t. p. 208).

(5) N° 499.

clamation des autres communistes, sera-t-il fondé à demander le partage afin de conserver son droit sur le lot qui adviendra à son bailleur?

Cette question s'est présentée devant la Cour de Nîmes (1), et par suite devant la Cour de cassation (2). L'action en partage intentée par le fermier a été repoussée; il y avait dans l'espèce une circonstance qui rendait ce résultat inévitable. C'est que le preneur ne demandait pas un partage de toute la succession; il ne réclamait qu'un partage partiel.

Mais si ce point de droit se présentait nûment et sans mélange, que devrait-on décider?

On peut considérer l'action du preneur sous deux aspects : d'abord, le preneur peut être regardé comme exerçant les droits du bailleur dont il est le créancier; en second lieu, on peut le considérer comme agissant de son chef.

Du chef du bailleur, on ne comprend pas qu'on puisse le déclarer non recevable. Les art. 1166, 882, 2205, sont pour lui une garantie manifeste de la légitimité de son action. Les insinuations contraires, qu'on aperçoit, à travers des phrases fort équivoques, dans l'arrêt de la Cour de cassation que j'ai cité tout à l'heure, ne sauraient prévaloir contre des textes si formels. Tel est aussi l'avis de M. Duvergier (3).

Il y a plus de difficulté quand le preneur intente l'action de son chef. Pour la repousser, on dit, avec les anciens principes, qu'il n'a pas de droit réel sur la chose, et qu'il ne peut former aucune action réelle ou mixte. Ces raisons dominant en grande partie l'arrêt de la Cour de Nîmes. On peut les fortifier de la loi 7, § 11, D. *Com. divid.*

Néanmoins, les nouveaux principes atténuent singulièrement leur puissance. Nous avons vu ci-dessus que le preneur a un droit réel sur la chose, et qu'il a une

(1) 24 décembre 1827 (J. Palais, t. 23, p. 1235, arrêt de cass. 22 février 1831, S., 28, 2, 271. D., 28, 2, 217).

(2) 22 février 1831 (J. Palais, t. 23, p. 1235. D., 31, 1, 102. S., 31, 1, 133).

(3) T. 1, n° 88.

action contre les tiers pour se faire investir de son droit. Je pense dès lors qu'on doit l'assimiler à l'usufruitier, en ce qui concerne le droit de demander le partage.

503. Revenons à présent à l'objet direct de l'art. 1743, dont une digression nécessaire nous a fait un moment dévier.

Le successeur particulier n'est tenu du bail, d'après notre article, qu'autant qu'il a date certaine avant le fait légal qui fait changer la propriété de mains. Si l'on eût eu égard aux baux sans date certaine, on eût favorisé les fraudes (1); le vendeur aurait pu passer des baux tardifs en les antidatant; il aurait pu donner à l'acquéreur, et malgré lui, des fermiers à long terme ou à des prix inférieurs.

504. Si donc le bail n'a pas de date certaine, le preneur ne peut l'opposer au successeur particulier qu'autant que celui-ci s'y serait engagé par son contrat (2); sinon, le successeur particulier peut expulser le preneur sans lui payer de dommages et intérêts (article 1750).

Toutefois le bail conserve sa force entre le bailleur et le preneur (3), et celui-ci peut réclamer contre celui-là des dommages et intérêts, dont l'étendue est fixée par le juge, suivant les principes ordinaires (4).

505. Si le successeur particulier trouvait le preneur en jouissance, il ne pourrait l'expulser sur-le-champ. Il faudrait qu'il attendît le délai accoutumé des congés, comme dans le cas où le bail est sans écrit (5) (art. 1736 et 1774).

(1) M. Treilhard (Fenet, t. 14, p. 231).

(2) M. Duranton, t. 17, n° 140.

(3) M. Treilhard, *loc. cit.*

(4) M. Zachariae, t. 3, p. 27.

(5) Pothier, n° 297. M. Duranton, t. 17, n° 144. M. Duvergier, t. 1, n° 546. Turin, 21 juin 1810 (J. Palais, t. 8, p. 397. S., 11, 2, 235).

506. Mais que devrait-on décider si le successeur particulier laissait jouir le preneur, et percevait les loyers sans protester dans les quittances de sa volonté d'expulser le fermier?

Les circonstances décideront presque toujours cette question. Mais s'il fallait en porter son avis en thèse générale, je penserais, avec Pothier, contre Despeisses, que le successeur particulier n'est tenu du bail que pour le temps des tacites reconductions, mais qu'il n'est pas censé adhérer à continuer le bail écrit pendant tout le temps qui peut rester à courir (1). Son silence et l'exécution qu'il fait du bail ne doivent être considérés que comme l'approbation d'un bail sans écrit ou sans fixation de durée (2).

507. Il en est autrement lorsque l'antériorité et la certitude de date du bail l'ont imprimé sur la chose. Les relations qui s'établissent alors entre le preneur et le nouvel acquéreur associent nécessairement ce dernier au bail qu'il est chargé d'entretenir. Elles vont même jusqu'à lui rendre personnelles les obligations principales que le contrat imposait à son devancier, par exemple, de tenir le preneur clos et couvert, de le garantir de toute éviction, etc., etc.

Au surplus, il est inutile de dire que je n'entends pas que le nouveau propriétaire succède à la responsabilité des faits personnels de son auteur. Je me suis expliqué ailleurs sur ce point (3), et quand je parle de l'obligation de garantir, qui passe sur lui, tout ce que je veux exprimer, c'est qu'il est garant des faits survenus depuis son acquisition. Quant aux causes d'éviction antérieures, elles ne le concernent pas (4).

508. L'art. 1743, dont je viens d'exposer l'esprit et les circonstances, ne s'applique pas aux locations de

(1) N° 300.

(2) *Junge* M. Duranton, t. 17, n° 145, *Contra*, M. Duvergier, t. 1, n° 550.

(3) *Supr.*, n° 290.

(4) *Supr.*, n° 290.

meubles. Il ne concerne que le louage des immeubles ou des choses mobilières accessoirement unies aux immeubles (1).

509. Nous allons passer maintenant à un cas prévu par notre article, mais réglé par les articles suivants ; je veux parler de celui où le bailleur s'est réservé, par le bail, le droit d'expulser le preneur.

ARTICLE 1744.

S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente, l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

ARTICLE 1745.

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

ARTICLE 1746.

S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

ARTICLE 1747.

L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de

(1) M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1217.

manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

SOMMAIRE.

- 510. Il est permis au bailleur de se réserver la faculté d'expulser le preneur en cas d'aliénation de la chose louée.
- 511. L'acquéreur peut-il se prévaloir de cette clause contre le preneur quand le bailleur n'en a pas usé lors de la vente ?
- 512. Pourquoi le Code exige-t-il du bailleur qu'il indemnise le preneur du préjudice que lui a causé l'expulsion.
- 513. Quel est le montant de l'indemnité relativement aux locataires des maisons ?
- 514. Quelle est l'indemnité relativement aux preneurs de baux ruraux ?
- 515. *Quid* pour les établissements qui exigent de grandes avances ?
- 516. A quelle époque ces indemnités doivent-elles être payées ?
- 517. Cette réserve d'expulsion donne-t-elle aux deux parties une faculté réciproque, et peut-elle être opposée par le preneur au bailleur dans les mêmes circonstances ?

COMMENTAIRE.

510. Le bailleur peut se réserver par le contrat de bail la faculté d'expulser le preneur en cas de vente de la chose. Cette réserve est licite ; les art. 1743 et 1744 l'autorisent expressément, à la condition que le bailleur indemnise le preneur, ainsi qu'il va être dit, et qu'il gardera certains ménagements que les articles suivants expliqueront (1). On aperçoit déjà que la charge des dommages et intérêts repose sur le bailleur, et que l'acquéreur reste neutre à cet égard.

511. Cette position a fait naître une question. On a demandé si l'acquéreur à qui son contrat ne rappellerait pas la réserve dont il s'agit, aurait le droit de la relever dans le bail et de s'en prévaloir.

A mon avis, tout dépend des circonstances. Néanmoins il y a des circonstances graves auxquelles on doit avoir égard, et qui se tirent de la situation respective des parties.

(1) Art. 1748.