

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.

Lorsque la vente ne fait pas mention de la faculté d'expulsion, on peut supposer que le vendeur, pour éviter des dommages et intérêts, a voulu que le preneur continuât sa jouissance, et qu'ainsi il y a renoncé (1). L'acquéreur, en expulsant, expose le vendeur à des dommages-intérêts, ce qui ne peut avoir lieu sans le fait de ce dernier. De plus, le vendeur a pu faire la réserve parce qu'il espérait vendre à un meilleur prix; et, comme le dit M. Delvincourt, c'est peut-être parce qu'il n'a pas trouvé ce prix qu'il n'en a pas fait mention dans le contrat de vente. Enfin les baux ont pu paraître, lors du marché, offrir toutes les garanties désirables; l'acquéreur a pu voir, dans leur produit annuel, le revenu véritable de la chose; il a pu se montrer satisfait de ce revenu assuré pour plusieurs années. Toutes ces circonstances ont pu déterminer le vendeur à ne pas lui concéder le droit d'expulsion, dont l'exercice n'était pas nécessaire pour favoriser la vente et obtenir un juste prix. Si, plus tard, l'acquéreur change d'avis pour une raison ou pour une autre, ce ne peut pas être un motif pour se servir d'une clause qui est pour lui *res inter alios acta*. Il a vu le bail; il l'a eu sous les yeux; il y a lu la clause de la faculté d'expulsion, et néanmoins, il ne l'a pas fait transporter dans son contrat. N'est-ce pas une preuve que le vendeur n'a pas entendu la lui transmettre (2)?

512. Voyons maintenant à quoi est tenu le bailleur qui expulse le preneur par suite de la réserve stipulée.

Nous verrons, par l'art. 1748, qu'il doit d'abord lui donner le congé d'usage.

Occupons-nous maintenant des dommages et intérêts, et voyons ce qu'a voulu la loi lorsque l'indemnité n'a pas été réglée par le bail (3).

D'abord le bailleur est soumis de droit à payer un

(1) M. Duranton, t. 17, n° 148. M. Delvincourt, t. 3, p. 200, notes.

(2) *Contrà*, M. Zachariæ, et ses annotateurs, Aubry et Rau, t. 3, p. 362, M. Duvergier, t. 1, n° 543; Marcadé, art. 1744, n° 1; *Infrà*, n° 519.

(3) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 334).

dédommagement. Le bailleur qui s'est réservé la faculté d'expulser en cas de vente, agit dans un esprit de spéculation. Il espère qu'il vendra la chose plus chèrement. Dès lors, l'équité voulait qu'il ne fit pas ce profit aux dépens du preneur. C'est bien assez de lui permettre de convenir qu'il n'entretiendra pas le bail (1).

Mais quelle sera la quotité de l'indemnité?

Le législateur établit une distinction entre les baux d'édifices urbains, ceux des biens ruraux et ceux des usines.

513. Dans le premier cas, l'indemnité consiste dans le paiement d'une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie (2) (1745).

514. Dans le second cas, l'indemnité est du tiers (3) du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir (1746).

Et ici je remarquerai l'erreur de la Cour impériale de Paris, qui ayant à régler l'indemnité dont s'occupent nos articles à l'égard d'un chantier, crut devoir faire application de l'art. 1746 (4). Un chantier n'est pas un bien rural. Il rentre dans la catégorie des choses dont s'occupe l'art. 1747.

515. Enfin, dans le troisième cas, lorsqu'il s'agit d'usines, de manufactures, carrières, chantiers, hôtelleries ou autres établissements qui demandent de grandes avances, l'indemnité est réglée par des experts (art. 1747). Cette disposition manquait au projet pri-

(1) *Infrà*, comm. de l'art. 1762. La Cour de Toulouse voulait que le preneur n'eût pas droit à des dommages; elle disait: *Ces dommages tiendront lieu de prorogation de bail, ce qui serait contraire à la convention* (Fenet, t. 5, p. 620). Mais on vient de voir la réponse à ce système trop rigoureux.

(2) *Supr.*, n° 407 et suiv. sur ce délai.

(3) V. les observ. de la Cour de Lyon (Fenet, t. 40, n° 206). Dans l'ancien droit, c'était le tiers, comme dans l'art. 1746. Le Code rural de 1791 suivait d'autres bases.

(4) 16 juin 1823 (J. Palais, t. 19, p. 591. D., 23, 2, 220. S., 23, 2, 272). V. *infrà* sur cette erreur, n° 527 et 632.

mitif. Elle y a été introduite sur la proposition de la Cour de Rennes (1). Elle ne rentre pas tout à fait dans la rubrique de notre section, qui est intitulée : *Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*. Or, il s'agit ici d'autres choses que de baux de maisons, et surtout que de baux de biens ruraux (2). Mais j'ai fait voir, bien souvent déjà, que les arguments tirés du classement des articles dans le titre du louage, n'ont pas une grande valeur (3).

516. Les indemnités dont je viens de parler doivent être payées préalablement à la sortie du preneur (article 1749) (4).

517. Lorsque le bailleur s'est réservé d'expulser le preneur en cas de vente, le preneur peut-il, par réciprocité, faire résoudre le bail lorsque le bailleur ne le fait pas?

J'ai dit plus haut que, dans l'ancienne jurisprudence, il y avait réciprocité, au moins d'après l'opinion commune, et que si le successeur particulier pouvait faire résoudre le bail au détriment du preneur, le preneur pouvait à son tour le faire résoudre au détriment du successeur particulier (5).

Mais je ne crois pas qu'il en soit de même aujourd'hui. Aucun article du Code ne permet d'admettre cette réciprocité. La réserve est tout entière dans l'intérêt du bailleur ou de l'acquéreur à qui il la communique (6). Elle procède d'une convention dirigée con-

(1) Fenet, t. 5, p. 396 et 397.

(2) V. n° 514.

(3) *Quid s'il s'agissait d'une chose mixte?* (V. *Infr.*, n° 526.)

(4) Mais la clause d'un bail portant qu'en cas de vente du bien loué, le fermier aura droit à une indemnité déterminée, ne reçoit point son application lorsque, la vente n'étant faite par le propriétaire qu'à la condition que le fermier sera conservé dans son bail, ce dernier est resté libre de s'y maintenir. Du moins, l'arrêt qui, par une pareille appréciation des faits, refuse au fermier une créance qu'il voulait opposer en compensation à son bailleur, échappe à la censure de la Cour de cassation. *Rej.*, 15 février 1842 (*J. Palais* 1842, t. 2, p. 133).

(5) *Supr.*, n° 483.

(6) M. Delvincourt, t. 3, p. 499, notes. M. Duvergier, t. 1, n° 561. — *Contrà* M. Durantou, t. 17, n° 147.

tre le preneur, avec son consentement. Il ne saurait, sans une contre-convention, la rétorquer contre le bailleur. On aperçoit d'ailleurs que les raisons données par l'ancienne jurisprudence, et tirées de la maxime : *Successor particularis non tenetur stare colono*, sont sans force à l'heure qu'il est. De droit, l'acquéreur doit entretenir le bail; si une convention contradictoirement stipulée l'en dispense, le preneur n'a pas en sa faveur une convention égale pour se dispenser de remplir de son côté ses obligations.

ARTICLE 1748.

L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux, au moins un an à l'avance.

SOMMAIRE.

518. Il eût été inique de permettre à l'acheteur d'expulser le preneur sans aucun avertissement préalable.

519. Le congé donné par le bailleur avant l'aliénation est valable si l'acheteur l'accepte.

COMMENTAIRE.

518. Il eût été trop rigoureux d'obliger le preneur à vider sur-le-champ les lieux qu'il occupe; déjà dans l'ancienne jurisprudence, l'acheteur ne pouvait expulser en sur-terme (1). On considérait que l'équité naturelle, qui impose des devoirs non moins étroits que les conventions, soumettait l'acheteur à certains ménagements envers le preneur, auquel il ne devait pas causer un grand dommage sans nécessité.

(1) Pothier, n° 297.

Le Code a suivi ces idées équitables. L'acheteur appelé à profiter de la réserve du bail, devra donc donner congé en se conformant aux délais en usage. Il faudra même qu'il avertisse un an d'avance le fermier des biens ruraux (1).

519. Quoique notre article charge l'acheteur de donner le congé, il n'est pas moins certain que le congé signifié par le bailleur devrait tenir, si l'acheteur entendait en profiter.

ARTICLE 1749.

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

SOMMAIRE.

520. Droit de rétention accordé au preneur en cas d'expulsion.

521. Cette faveur ne lui est accordée que dans le cas où le bail a date certaine.

COMMENTAIRE.

520. Le preneur tient de notre article un droit de rétention jusqu'à ce qu'il soit payé de ses indemnités par le bailleur, premier obligé, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur (2).

521. Mais cette disposition n'est pas applicable au cas où le bail, n'ayant pas de date certaine, ne peut être opposé à l'acheteur. L'art. 1749 ne se réfère qu'aux articles 1744, 1745, 1746, tous relatifs au cas où le bail contient réserve d'expulser le fermier. Ce qui achève de démontrer cette vérité, c'est que l'art. 1750 déclare

(1) V. MM. Duranton, t. 17, n° 144; Duvergier, n° 546; Taulier, t. 6, p. 256; Marcadé, art. 1750, n° 1.

(2) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 331).

expressément que, dans le cas de bail sans date certaine, le nouveau propriétaire n'est pas tenu de dommages et intérêts, tandis que, dans l'hypothèse de l'article 1749, il est tenu de les payer à défaut du bailleur, s'il veut entrer dans la possession de la chose. Donc, dans le premier cas, il peut la prendre sans faire aucun sacrifice; donc il peut en dépouiller le preneur, quand même celui-ci n'aurait pas été indemnisé par son bailleur.

La raison de cette différence entre ces deux cas vient de ce que, dans le cas où le bail manque de date assurée, la loi craint une antidate et redoute les baux supposés (1). Dès lors elle se tient sur la réserve, au lieu de prodiguer les faveurs (2).

ARTICLE 1750.

Si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

SOMMAIRE.

522. Renvoi aux numéros précédents.

COMMENTAIRE.

522. On peut voir ce que j'ai dit, à cet égard, aux nos 503, 504 et 521 (3).

ARTICLE 1751.

L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par

(1) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 331).

(2) *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 549.

(3) Du reste, il a été décidé, dans un cas où il s'agissait d'expropriation pour utilité publique, que la disposition de cet art. 1750 est générale, et s'étend dès lors au préjudice que peut éprouver le locataire par le déplacement de son industrie, ainsi qu'à celui qui serait le résultat de la cessation de sa jouissance. Paris, 16 mai 1854 (J. Palais, 1854, t. 1, p. 15).

l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

SOMMAIRE.

523. Cette disposition était admise par l'ancienne jurisprudence.
 524. Les rédacteurs du Code l'adoptèrent contrairement à l'opinion de Pothier.
 525. Elle s'applique aussi bien au cas où la réserve d'expulsion a été stipulée dans un bail authentique, qu'à celui où le bail n'a pas date certaine, à cause de l'identité des motifs.

COMMENTAIRE.

523. Dans l'ancienne jurisprudence, alors que le successeur particulier voyait le bail expirer devant lui, il était admis, par la jurisprudence, que l'acheteur à pacte de rachat devait le respecter (1). On en donnait cette raison : « Qu'il n'est pas seigneur et propriétaire incommutable pendant le temps de la grâce ; car, pouvant être lui-même évincé par son vendeur, il n'est pas juste qu'il expulse le locataire qui a droit de lui (2). »

524. Cette doctrine, combattue par Pothier, a prévalu dans le Code Napoléon. Notre article ne veut pas que l'acheteur à pacte de réméré puisse, comme l'acheteur pur et simple, expulser le fermier ; car il prévoit le cas très-probable où la propriété fera retour au vendeur. Il ne permet à l'acquéreur de recourir à l'expulsion qu'autant qu'il est devenu propriétaire incommutable.

525. Du reste, il ne limite pas la prohibition d'expulser au seul cas où la réserve a été stipulée dans le bail, et il l'applique tout aussi bien au cas où le bail n'a pas de date certaine. Le lieu où est placé l'article 1751 indique qu'il se réfère à toutes les hypothèses

(1) Brodeau, sur Louet, lettre L, ch. 4. n° 9. Bretonnier, sur Henrys, t. 4, p. 28. *Contrà*, Pothier, n° 295.

(2) Brodeau, *loc. cit.*

où le successeur particulier aurait pu expulser le fermier (1). La raison, d'ailleurs, le veut ainsi, la propriété n'étant pas moins indéterminée dans un cas que dans l'autre.

SECTION II.

DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A LOYER.

ARTICLE 1752.

Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

SOMMAIRE.

526. Qu'entend-on par baux à loyer ?
 527. Si le bail comprend des biens de nature différente, les principes qui régissent le bail de la chose principale sont applicables aux accessoires.
 528. Le Code n'a fait, dans l'art. 1752, que conserver au propriétaire les sûretés qui lui avaient été accordées par l'ancien droit.
 529. Questions à résoudre sur cette matière.
 530. De quels meubles le locataire doit-il garnir la maison louée ? Le privilège du bailleur s'applique-t-il à toute espèce de meubles sans distinction ?
 531. Combien de termes du loyer le mobilier doit-il garantir au propriétaire ?
 532. Le propriétaire peut-il s'opposer à tout déplacement des meubles du locataire, et ce dernier n'est-il plus le maître d'en disposer ?
 533. En cas d'insuffisance de mobilier, le bailleur peut-il expulser son locataire de plein droit ?
 534. Par quelles sûretés celui-ci peut-il suppléer à la garantie d'un mobilier suffisant ?
 535. Dans quels cas est-il dispensé de l'obligation de meubler l'appartement ?
 536. La destination de la chose ne peut-elle pas, dans certains cas, modifier considérablement cette obligation ?

(1) MM. Duranton, t. 17, n° 154 ; Duvergier, n° 533 ; Marcadé, art. 1751, n° 1. — Mais ce dernier auteur enseigne que ce que notre article dit pour la vente à réméré ne doit pas s'appliquer à toute vente faite sous condition résolutoire.