

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.



## COMMENTAIRE.

526. Notre section est particulière aux baux à loyer. On sait que la loi appelle baux à loyer le louage *des maisons et celui des meubles* (1).

527. Mais il y a des choses qu'on pourrait appeler mixtes, parce qu'elles tiennent à la fois de plusieurs natures.

Une usine peut comprendre : 1° des meubles, tels que des machines incorporées et devenues immeubles par destination, et des matières premières; 2° des bâtiments destinés à l'habitation et rentrant dans la classe des maisons proprement dites; 3° des biens ruraux, tels que prés destinés à sécher les produits manufacturés, en même temps qu'à nourrir les animaux attachés à l'établissement; 4° enfin, des chantiers qui ne sont ni biens ruraux (2), ni édifices urbains.

Dans le cas de bail de ces sortes d'objets, le jurisconsulte est obligé de concilier des principes divers et des règles qui se contrarient.

Il y a cependant une idée prédominante : c'est qu'en général les difficultés que présentent ces sortes de baux se résolvent par les principes relatifs au bail de la chose principale (3).

Ainsi, par exemple, si le bail est d'une usine à laquelle sont annexées comme accessoire quelques pièces de terre, le délai des congés sera déterminé, non par les règles relatives aux baux à ferme, mais par les règles relatives aux baux à loyer (4). Réciproquement, si l'usine était accessoirement comprise dans le bail d'un grand domaine rural, ce serait aux règles des baux à ferme qu'il faudrait donner la préférence (5).

(1) V. l'art. 1711.

(2) *Supr.*, n° 514.

(3) Ferrières, sur Paris, t. 2, p. 1241, n° 16. *Infr.*, n° 633.

(4) Bruxelles, 29 septembre 1809 (J. Palais, t. 7, p. 892. S., 10, 2, 97). Arg. de ce que dit Pothier, n° 341. Ferrières, *loc. cit.*

(5) J. Palais et Sirey, *loc. cit.* — Ajoutons au surplus que la jurisprudence applique aux baux à loyer dont il s'agit ici les principes généraux sur l'obli-

528. Ces observations et ces réserves étant bien comprises en ce qui touche la rubrique, arrivons à l'objet même de notre article.

Loisel disait, dans ce style sententieux qui approchait tantôt du proverbe, tantôt du langage de la loi : « *Le propriétaire peut contraindre son hoste de garnir sa maison de meubles exploitables pour seureté de son louage, et à défaut de ce, l'en peut faire sortir* (1). » Les coutumes avaient stipulé cette garantie en faveur du propriétaire qui livre sa chose et ne doit pas en voir évanouir les produits (2); elles voulaient que le privilège si célèbre du locateur (3) eût une assiette réelle, et qu'il trouvât dans l'appartement ou la maison occupée par le locataire, des meubles suffisants pour s'exercer utilement. Notre article ratifie toutes ces garanties données à la propriété. On en trouve le complément dans l'art. 2102, dont j'ai donné ailleurs le commentaire (4).

529. Mais ici plusieurs points sont à examiner. De quels meubles la maison doit-elle être garnie? Combien de termes le mobilier du locataire doit-il garantir? Quelle latitude peut avoir le locataire de déplacer ses meubles, et dans quelles limites le propriétaire peut-il le surveiller à cet égard? Enfin, dans quels cas l'obligation de garnir les lieux est-elle suffisamment rem-

gation de ne pas changer la forme de la chose louée, sur la preuve des baux et sur les droits et obligations du locataire. Ainsi, il a été décidé que l'obligation imposée au bailleur par l'art. 1723 de ne pas changer la forme de la chose louée, s'entend non-seulement de la transformation matérielle qui substituerait un objet à un autre, mais encore de toutes les modifications essentielles qui, sans détruire la substance de la chose, en changent les conditions. Paris, 19 juillet 1856 (J. Palais, 1856, t. 2, p. 433); que la preuve testimoniale de la durée d'un bail verbal, comme celle de son prix, n'est jamais admissible, même appuyée sur un commencement de preuve par écrit et encore que le bail ait reçu un commencement d'exécution. Metz, 10 avril 1856 (J. Palais, 1856, t. 2, p. 458); qu'à défaut d'interdiction expresse dans le bail, le locataire a le droit de faire entrer dans la maison, après minuit, les voitures conduisant soit lui-même, soit les personnes qui le visitent. Paris, 8 janvier 1856 (J. Palais, 1856, t. 2, p. 582); etc., etc.

(1) Liv. 3, t. 6, n° 5.

(2) Reims, art. 388. Laon, art. 275. Châlons, art. 272. Orléans, art. 417.

(3) V. Pothier, dont je rapporte les expressions dans mon *Comm. des Hypothèques*, t. 1, n° 150.

(4) *Des Privilèges et Hypoth.*, t. 1, n° 150 et suiv.



placée par d'autres sûretés; et même dans quels cas reçoit-elle de la position des parties et des termes de l'obligation des tempérants nécessaires?

Tel est le cadre dans lequel nous allons resserrer nos observations. Reprenons.

530. Puisque l'obligation consacrée par notre article a pour but de donner un aliment au privilège du locateur, il suit que cette obligation n'est remplie qu'autant que les meubles apportés par le locataire sont de ceux sur lesquels le privilège a prise. J'ai dit, dans mon Commentaire des *Privilèges et Hypothèques* (1), que certains meubles échappent à son action; tels sont les pierreries, les bagues et joyaux; les obligations et contrats; les objets empruntés par le locataire pour rester momentanément dans la maison; ceux dont la propriété n'appartient pas *notoirement* au locataire, ou dont un tiers a signifié au locateur qu'il est propriétaire; enfin, les meubles déclarés insaisissables par la loi. On le voit, dans ces différents cas, on ne peut compter ces meubles parmi ceux qui donnent au bailleur des sûretés, et l'obligation de garnir n'est pas remplie. C'est ce qu'a voulu dire Loysel par ces mots empruntés aux coutumes: *doit garnir la maison de meubles EXPLOITABLES* (2).

531. Voilà pour la qualité des meubles. Quant à la quantité, il n'est pas nécessaire que les meubles soient d'une valeur égale au montant des loyers de toute la location. Il est vrai que l'art. 2102 accorde privilège au propriétaire pour tout ce qui est échu ou à échoir; mais, dans le cas de cet article, la déconfiture du loca-

(1) T. 1, n° 151.

(2) D'après M. Paul Pont, le privilège s'étend à *tout ce qui garnit* la maison, soit que les objets appartiennent au locataire ou à des tiers, soit qu'il soient en évidence ou renfermés; l'auteur n'excepte que l'argent comptant; les titres de créance, les objets perdus ou volés et les objets introduits chez le locataire, le locateur sachant qu'ils appartiennent à des tiers (V. le *Traité-Commentaire des Priv. et Hyp.*, n° 119 et suiv.). D'après la jurisprudence, ce privilège s'étend même au mobilier dotal de la femme du preneur. Cass., 4 août 1856 (J. Palais, 1856, t. 2, p. 561).

taire (1) saisi dans ses meubles modifie les positions et force à multiplier les garanties du créancier privilégié. Ici, au contraire, le bail commence; rien ne fait présumer le désastre du locataire; au contraire, on espère qu'il remplira fidèlement ses engagements, et la loi se place par conséquent dans un milieu favorable aux deux parties. D'ailleurs, notre article n'a pas exigé l'impossible; il ne veut pas contraindre le locataire à consacrer à son mobilier un capital au-dessus de ses ressources et de sa condition (2). C'est au propriétaire à *veiller par terme*, comme dit Bourjon (3); c'est à lui à ne pas laisser s'accumuler les loyers arriérés, et à exiger autant que possible ce qui est dû au fur et à mesure des échéances. En général, et sauf certaines circonstances dont nous parlerons tout à l'heure, il sera convenablement garanti quand les meubles répondront du terme courant et du terme à échoir, et des frais de vente judiciaire (4). Telle était la disposition de la coutume d'Orléans (5), qui fixait chaque terme à six mois. Cette disposition concilie dans une juste mesure les intérêts du propriétaire et ceux du preneur. A Paris, où les termes sont de trois mois, il paraît, d'après le Répertoire de Jurisprudence, qu'on exigeait que le mobilier répondît du loyer d'un an (6), c'est-à-dire des loyers de quatre termes: peut-être pour ne pas forcer un propriétaire à être toujours après ses locataires pour se faire payer sans délai de leurs quartiers; car, mal-

(1) Mon *Comm. des Privilèges et Hypothèques*, t. 1, n° 153.

(2) V. *Infr.*, n° 536.

(3) *Liv. 4, t. 4, ch. 3, sect. 3, n° 31.*

(4) MM. Delvincourt, t. 3, notes, p. 201; Duranton, t. 17, n° 157; Marcadé sur l'art. 1752; Duvergier, n° 531. Suivant MM. Aubry et Rau, sur Zachariae (t. 3, p. 363 et note 3, 3, édité), il serait difficile d'admettre cette opinion d'une manière absolue, d'autant plus que les usages anciens exigeaient que les meubles du locataire garantissent pleinement les loyers d'une année entière. Ces auteurs estiment en conséquence que le législateur, n'ayant rien précisé, s'en est remis aux tribunaux du soin d'apprécier, et que néanmoins le locataire doit, en général, être considéré comme ayant satisfait à l'obligation, lorsqu'il a meublé les localités louées suivant sa condition ou la destination de ces localités.

(5) Art. 417.

(6) V° *Bail*, § 7, n° 3.



gré le conseil de Bourjon, qui du reste est bon en soi, il ne faut pas s'imaginer que les choses doivent toujours être traitées à la rigueur : *res non sunt amarè tractandæ*. Quelquefois un locataire quitte la ville; il va passer un certain temps à la campagne, et le propriétaire consent à ne pas se montrer sévère sur le terme pendant qu'il sera absent. Il y a donc certaines éventualités qui sont de nature à arranger quelques termes. Les juges doivent en tenir compte pour ne pas laisser le propriétaire à découvert. Ils suivront aussi le conseil judiciaire que Pothier leur a donné : c'est de s'en rapporter à l'usage des lieux quand il est connu (1). La coutume vaut mieux, en pareil cas, que toutes les règles à priori.

532. Une fois les meubles apportés dans la maison, ils sont affectés par le privilège du propriétaire; mais il ne faut pas croire qu'ils y soient immobilisés au point de ne pouvoir être déplacés. L'esprit de notre article n'est pas d'ôter au locataire la disposition de ses meubles; il en reste le maître et le propriétaire. Seulement, il faut qu'il ne donne pas atteinte à la sûreté du locateur (2). Ainsi, ce dernier ne serait pas écouté si, par suite d'une vigilance trop minutieuse, il voulait empêcher son locataire de disposer des effets qui sont dans sa maison, lorsqu'il y reste un mobilier suffisant pour répondre des loyers (3), ou lorsque les meubles

(1) N° 318. — Il a été jugé dans le sens de cette appréciation que l'obligation de garnir les lieux n'implique pas l'idée que les lieux doivent être garnis d'objets d'une valeur égale à l'importance de la totalité des loyers, et qu'il suffit qu'il y ait garantie du paiement du terme courant et du terme à échoir. Trib. de Rouen, 5 mars 1846 (J. Palais, 1847, t. 1, p. 68).

(2) Pothier, n° 268. Et il a été décidé que le bailleur qui, à l'échéance de l'un des termes de loyer et avant l'expiration du bail, fait saisir et vendre le mobilier de son locataire absent, alors d'ailleurs que ce mobilier est beaucoup plus que suffisant pour répondre de tout le loyer, commet un acte de rigueur et de vexation à raison duquel il est passible de dommages et intérêts envers le locataire. Dans tous les cas, il doit arrêter la vente dès qu'elle a produit une somme suffisante pour le paiement de ce qui lui est dû; en ne le faisant pas, il se rend passible de dommages et intérêts. Caen, 20 juillet 1850 (J. Palais, 1852, t. 2, p. 114).

(3) Id., n° 269. Bordeaux, 11 janvier 1826 (J. Palais, t. 20, p. 39. D., 26, 2, 161, S., 26, 2, 195); Cass., 8 décembre 1806 (J. Palais, t. 5, p. 575. S., 7, 1,

enlevés sont remplacés par d'autres. La Cour impériale de Paris a cependant décidé que tous les meubles placés dans une maison sont tellement le gage du propriétaire, qu'ils doivent y être réintégrés, alors même qu'il en resterait en suffisance pour tous les loyers échus et à échoir (1). Mais c'est là une pure décision de circonstance.

533. Si le locataire dégarnit les lieux ou ne les garnit pas suffisamment, le bailleur peut l'expulser; mais cette expulsion ne s'opère pas de plein droit; elle ne peut se faire que par permission de justice, comme le disait l'art. 417 de la coutume d'Orléans. Ce n'est, en d'autres termes, qu'un cas de résolution prévu par l'art. 1741 du Code Napoléon (2).

534. Le preneur peut la prévenir en donnant des sûretés capables de répondre des loyers. Une caution, un gage, une hypothèque le sauveront de l'expulsion.

535. Il y a des cas où l'obligation de garnir n'est pas compatible avec les circonstances du bail. Tel est celui d'un bail d'appartement garni (3).

536. Il y en a d'autres où la destination de la chose la modifie considérablement. Celui qui donne une salle à loyer pour une académie d'armes ne peut pas espérer qu'elle sera garnie comme un appartement destiné

54); Rouen, 30 juin 1846 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 137). C'est l'opinion dominante aujourd'hui. V. MM. Duranton, t. 19, n° 103; Zachariae, t. 2, p. 110; Persil, sur l'art. 2102, n° 4; Grenier, des *Priv. et Hyp.*, t. 2, n° 311. Mais cette opinion est vivement contredite par M. Paul Pont, des *Priv. et Hyp.*, n° 132.

(1) 2 octobre 1806 (J. Palais, t. 5, p. 502. S., 7, 2, 30).

(2) Un arrêt de la Cour de Paris, du 9 juillet 1832, décide implicitement que dans les baux à loyer le propriétaire peut faire expulser, par voie de référé, le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants. Tel est aussi l'avis de M. Debelleyme (*Ord. sur référé*, n° 66, p. 104). Mais la jurisprudence n'admet pas cette forme dans le cas de bail de biens ruraux (art. 1766), cas dans lequel le défaut par le fermier de garnir la ferme des ustensiles nécessaires à l'exploitation rentre, comme je le dis ici, dans les causes de résolution prévues par l'art. 1741. Paris, 10 déc. 1851 (Dall., 53, 2, 16).

(3) Mon Comm. des *Hypoth.*, t. 1, n° 151.



à l'habitation. Quelques chaises et quelques bancs de bois formeront le chétif mobilier sur lequel son gage sera renfermé, ce qui veut dire que ce gage sera presque nul. Mais qu'importe ! n'a-t-il pas su à quoi il s'engageait ?

A ce propos, je rappellerai un arrêt du parlement de Paris de 1759, qui mérite d'être cité. Un propriétaire avait loué un corps de logis situé sur les boulevards, à Paris, à un joueur de marionnettes. Il voulut faire résilier le bail, prétendant que les marionnettes que le preneur avait apportées dans les lieux loués n'étaient pas de valeur à répondre des loyers. L'histrion répondait qu'il avait loué en qualité de joueur de marionnettes, et que dès lors il ne s'était engagé à garnir les lieux que des objets appropriés à leur destination et à sa profession. Ce système, repoussé d'abord au Châtelet, triompha au Parlement (1).

## ARTICLE 1753.

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

## SOMMAIRE.

537. Origine de l'art. 1753 ; il n'est pas à sa véritable place.  
538. Le bailleur originaire a droit d'agir directement contre les sous-locataires, par cela seul qu'ils occupent sa propre maison ; en cela le Code n'a fait que reproduire un principe du droit romain.

(1) Denizart, *3<sup>e</sup> Bail*, n<sup>o</sup> 18. M. Merlin, *v<sup>o</sup> Bail*, § 7. M. Dalloz, *Louage*, p. 934, n<sup>o</sup> 12. M. Duvergier, t. 2, n<sup>o</sup> 16.

539. Pourquoi le sous-locataire ne peut-il opposer au propriétaire des paiements anticipés ?  
540. Dans quels cas ces paiements anticipés sont-ils réputés valables ?  
541. Hormis ces exceptions, le sous-locataire doit payer une seconde fois au bailleur originaire.  
542. Mais les paiements non anticipés sont présumés faits sans fraude ; c'est au bailleur originaire à prouver qu'ils sont frauduleux.  
543. Les quittances même sous seing privé font foi contre le propriétaire.  
544. Le propriétaire est-il en droit d'expulser le locataire et le sous-preneur qui n'exécutent pas les clauses du bail originaire, quoique le sous-preneur soit lui-même en règle à l'égard de son bailleur ?  
545. Examen de l'opinion de M. Duvergier ; il prétend que le sous-locataire qui s'est mis en règle ne peut être expulsé pour cause de non-exécution du bail de la part de son bailleur.  
546. Réfutation de cette opinion ; elle se fonde sur une comparaison inexacte entre le preneur qui tient son droit d'un propriétaire apparent et le sous-locataire qui tient son droit d'un simple locataire.  
547. Ensuite, la convention tacite qui se forme entre le locateur originaire et le sous-preneur n'équivaut pas à un bail proprement dit et n'en produit pas les effets.  
548. Le sous-locataire, même en droit français, n'est que la caution du preneur principal, et son obligation personnelle n'est que la garantie de celle de son bailleur vis-à-vis du propriétaire avec lequel il n'a pas contracté.  
549. D'ailleurs l'art. 1753 ne peut, en aucune manière, servir d'argument à l'opinion contraire, car il ne suppose nullement le sous-preneur maintenu en possession après l'expulsion de son bailleur, locataire principal.

## COMMENTAIRE.

537. L'art. 1753 n'existait pas dans le projet primitif soumis aux Cours d'appel ; il fut proposé par la Cour de Lyon, afin de prévenir des difficultés renaissantes à chaque terme entre les propriétaires et sous-locataires (1). Mais le remaniement réclamé par M. Regnaud de Saint-Jean d'Angély le fit passer de la section des obligations du preneur, où la Cour d'appel de Lyon avait proposé de l'insérer, dans la section des règles particulières aux baux à loyer, où il est dépaycé ; car il convient aussi bien aux baux à ferme qu'aux baux à loyer ; témoin l'art. 820 du Code de procédure civile.

(1) Fenet, t. 4, p. 201.