

contint cette disposition. Saint-Flour (1), Aurillac (2), Auxerre (3) étaient conçus dans le même esprit, et Loysel en avait fait une règle de ses Institutes coutumières (4).

Mais dans quel délai devait se faire la dénonciation ?

A Saint-Flour et à Aurillac, c'était six mois avant la fin du bail.

Dans le Bourbonnais, trois mois (5).

A Auxerre, quinze jours (6).

609. Le Code Napoléon a virtuellement aboli ces usages particuliers, qui sont incompatibles avec les dispositions des art. 1738 et 1759. En effet, ces deux articles veulent que la reconduction soit la conséquence d'une jouissance postérieure à l'expiration du bail. Elle ne peut donc résulter du silence seul gardé avant ce temps (7).

610. D'autres coutumes avaient un système plus en harmonie avec les art. 1738 et 1759. C'étaient celles qui exigeaient une possession non contestée, pendant un certain temps qu'elles précisaient.

Orléans voulait que ce temps de jouissance fût de huit jours sans dénonciation de vider les lieux (8). Montargis, *sorti du même tronc* (9), avait une disposition pareille (10).

Huit jours étaient aussi exigés par la coutume de Soule (11).

Mais Reims se contentait de cinq jours (12). Et Bordeaux d'un jour ou deux (13).

A Lille, on était plus sévère qu'ailleurs. Un mois était nécessaire (14).

(1) Art. 2 et 3. — (2) Art. 1. — (3) Art. 149.

(4) T. 2, liv. 3, tit. 6. n° 10.

(5) Auroux, sur l'art. 124. La cout. gardait le silence. La jurisprudence y avait suppléé.

(6) Pothier, n° 353, art. 149 de la cout.

(7) M. Duvergier, t. 2. n° 75.

(8) Art. 420. Pothier, *loc. cit.*

(9) Brodeau, sur le tit. de l'ancienne cout. d'Orléans (au Cout. général).

(10) Art. 5, ch. 18. — (11) Art. 5. — (12) Art. 390. — (13) Art. 38.

— (14) Art. 10, ch. 15.

611. Sous le Code Napoléon, il n'est pas défendu aux juges de prendre en considération ces indications des coutumes; elles leur serviront à expliquer l'intention des parties et à caractériser leur volonté. C'est, au surplus, la règle d'interprétation des conventions, donnée par l'art. 1159 du Code Napoléon. Toutefois, j'ai de la peine à croire que l'usage de Bordeaux puisse se soutenir en présence des dispositions des art. 1738 et 1759. Un jour ou deux ne sont pas un délai suffisant pour exclure les surprises et pour induire de la part du bailleur une renonciation à son droit d'expulsion.

612. Venons à notre second point, et recherchons pour combien de temps se fera la reconduction tacite. Sera-t-elle indéfinie, ou pour une époque fixe et précise ?

Voyons encore les coutumes. Elles variaient.

613. A Orléans (1), Montargis (2), Reims (3), Lille (4), Soule (5), Saint-Flour (6), Aurillac (7), en Bourbonnais (8), le bail était censé recommencer pour un an. Loysel avait fait de cet usage une règle de ses Institutes coutumières (9).

614. Au contraire, à Auxerre (10), Sens (11), Châlons (12), Bar (13), aucun temps n'était fixé. Le preneur continuait à jouir jusqu'à ce qu'un congé lui fût dénoncé en temps utile. Tel était encore l'usage de Paris, suivant Tronçon (14), Brodeau (15) et Ferrières (16). Il était conforme à la loi romaine (17), et je le crois appuyé sur des précédents aussi nombreux que l'usage auquel Loysel a donné la préférence.

Du reste, le congé devait être donné, à Paris, six

(1) Pothier, *Louage*, n° 29, art. 420 de la cout.

(2) Art. 5, ch. 18. — (3) Art. 390. — (4) Ch. 15, art. 10. — (5) Art. 5.

— (6) Art. 2 et 3. — (7) Art. 1. — (8) Art. 124.

(9) Liv. 3, ch. 6, art. 11.

(10) Art. 149. — (11) Art. 257. — (12) Art. 274. — (13) Art. 202.

(14) Sur Paris, art. 161. — (15) Id., n° 21. — (16) Id., art. 171, glose 1, n° 40.

(17) Ulpian, l. 13, § fin., D. *Loc. cond.*

mois ou trois mois d'avance, suivant qu'il s'agissait d'une maison entière, ou d'un simple appartement (1).

Trois mois à Sens, Châlons et Bar.

Quinze jours seulement à Auxerre.

615. L'art. 1759 s'en réfère pour le terme à l'usage des lieux. Les dispositions usuelles et coutumières que nous venons de rappeler conservent donc tout leur empire.

616. Maintenant reste à savoir comment finit la reconduction. Finit-elle de plein droit quand elle est soumise par l'usage à un terme fixe? ou bien faut-il un congé?

Ici encore il faut jeter sur les coutumes un coup d'œil rétrospectif.

617. D'abord il est inutile de dire que certaines coutumes exigent un congé pour faire finir le nouveau bail, et que c'étaient surtout celles qui, ne donnant à la reconduction aucune limite précise, subordonnaient son terme à la volonté des parties. J'ai cité Sens, Châlons, Bar, Auxerre, Paris!

617 bis. Mais que dirons-nous de celles qui renfermaient la reconduction dans un cercle déterminé?

Nous avons vu que les coutumes de Bourbonnais, de Saint-Flour, d'Aurillac, faisaient résulter la reconduction du silence seul gardé pendant le bail, et que le terme imposé par le contrat, quelque précis qu'il fût, ne contenait jamais, à leurs yeux, une interpellation de plein droit. Le silence faisait disparaître le terme.

Il suit de là que le silence gardé pendant l'année de la reconduction donnait ouverture à une seconde année de reconduction, et ainsi de suite à l'infini, jusqu'à ce que le congé fût intervenu (2).

(1) Ferrières, *loc. cit.* — V. Paris, 12 octobre 1841 et 22 juin 1842 (J. Palais 1842, t. 2, p. 151).

(2) Arg. de la loi 13, § dernier, au D. *Loc. cond.*

Mais dans la plupart des coutumes la reconduction ne pouvait dériver que de faits de possession. D'un autre côté, j'ai dit ci-dessus qu'à Orléans, Montargis et certains autres lieux, le terme imparti par la coutume au bail verbal, le faisait expirer de plein droit (1). Comme la reconduction n'est pas autre chose qu'un bail tacite, je crois qu'elle devait se terminer dans ces localités par l'expiration de l'année sans congé préalable.

618. Toutefois, le Code Napoléon a établi là-dessus une autre règle à laquelle il faut prêter une sérieuse attention. Il décide d'une manière générale que *le preneur ne pourra plus être expulsé ni sortir de la maison qu'après un congé*. Il fait donc du congé une nécessité indispensable et n'attache pas au terme d'usage, qu'il a rappelé quelques mots auparavant, la vertu de faire cesser le bail de plein droit.

Il est vrai qu'il ajoute *après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux*. Mais ceci ne concerne que le délai du congé!! C'est seulement pour l'époque du congé que l'art. 1759 fait un retour sur les usages anciens. Quant à l'obligation de donner congé, elle est imposée d'une manière absolue et en termes tellement précis et restrictifs, qu'il est impossible d'y échapper par aucune interprétation (2). Ainsi donc, quelle que soit la coutume, le nouveau bail commencé par reconduction ne peut finir sans congé. La règle est uniforme pour toute la France.

619. Ceci n'est pas en contradiction avec ce que j'ai dit *suprà*, n° 408, que le bail verbal passé sous l'empire d'une coutume qui en règle la durée à un an, expire de plein droit à l'échéance de l'année. Car il n'en est pas du cas de reconduction comme du cas du bail de la première année; l'usage suivi en Normandie en est la preuve (3). Ce qui fait la grande différence, c'est que

(1) *Supr.*, n° 408.

(2) M. Curasson, *Compét.*, p. 299, n° 46.

(3) *Supr.*, n° 412.

la tolérance du propriétaire, qui a laissé commencer une première reconduction, donne lieu de croire qu'il est satisfait de son locataire, et cette présomption dure tant qu'il ne la fait pas cesser par l'expression d'une volonté contraire.

ARTICLE 1760.

En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

SOMMAIRE.

620. Indemnités dues par le locataire au bailleur en cas de résiliation du bail par sa faute.
 621. Le locataire doit-il payer le prix du bail pour tout le temps pendant lequel le propriétaire n'a pas reloué?
 622. *Quid* s'il a reloué sur-le-champ?

COMMENTAIRE.

620. L'art. 1760 règle les indemnités que le locataire doit au propriétaire lorsque, par sa faute, il a mis celui-ci dans la nécessité de demander la résiliation du bail.

Le locataire devra donc le prix du bail pendant tout le temps nécessaire à la relocation.

De plus, s'il y a eu de sa part des abus de jouissance qui aient motivé la résiliation, il sera tenu d'en indemniser le propriétaire.

621. Au surplus, il ne faut pas croire que le preneur soit tenu des loyers pendant tout le temps que le propriétaire n'a pas reloué. L'art. 1760 ne l'astreint à les payer que pendant le temps *nécessaire* à la relocation; ce qui est fort différent. Le législateur a voulu dire qu'il ne doit les loyers que pendant le temps *ordinairement* laissé au propriétaire pour s'assurer d'un nouveau loca-

taire (1); c'est-à-dire qu'il doit, outre le terme courant, le loyer du terme suivant, tel que le fixe l'usage des lieux (2).

622. Si le propriétaire relouait sur-le-champ, le locataire ne devrait des loyers que ceux échus durant son occupation.

ARTICLE 1761.

Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la mais son louée, s'il n'y a eu convention contraire.

ARTICLE 1762.

S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

623. Le Code a abrogé l'ancienne loi *Æde*, en défendant au bailleur d'expulser le locataire même pour venir occuper sa maison.
 624. Il peut néanmoins, par une clause expresse, se réserver cette faculté.
 625. Mais avec l'obligation de prévenir d'avance le locataire par le congé d'usage.
 626. Toutefois, il n'est pas dû, au preneur expulsé, de dommages et intérêts; car la position des parties n'est pas la même que dans le cas d'aliénation de la maison louée.
 627. La réserve d'expulsion peut être convenue au profit de tout bailleur, propriétaire ou non.

(1) M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 333).

(2) MM. Duranton, t. 17, n° 172; Duvergier, t. 2, n° 79; Aubry et Rau, sur Zachariæ, t. 3, p. 364 et note 5 (3^e édit); Taulier, t. 6, p. 263; Marcadé, art. 1760. — Et il a été jugé en ce sens par la Cour de cassation, que lorsqu'un bail a été résilié pour cause d'insolvabilité des locataires, ceux-ci ne sont tenus d'en payer le prix que pendant le temps fixé par l'usage pour les congés, et non jusqu'à la relocation réelle. Rej., 4 juill. 1831 (J. Palais, 1831, t. 2, p. 609). V. aussi Bordeaux, 19 mai 1849 (J. Palais, 1850, t. 1, p. 380).

628. Le droit d'expulser le preneur est transmissible aux héritiers.

629. Mais le bailleur ne pourrait user impunément de la clause d'expulsion pour louer sa maison à un autre.

COMMENTAIRE.

623. L'art. 1761 contient une abrogation formelle de la loi *Æde*, dont j'ai parlé ci-dessus, et qui était célèbre dans le droit romain et dans le droit français (1). Cette loi avait été maintenue par l'Assemblée constituante; elle trouva des apologistes lors des travaux préparatoires du Code Napoléon (2), et M. de Cambacérès, sans la défendre en principe, manifesta la crainte que son abrogation ne nuisît à la valeur des maisons (3). On sait si l'expérience a justifié les inquiétudes de ce jurisconsulte!!! Et comment ne leur aurait-elle pas donné un démenti? Est-ce que la sécurité du locataire, que la loi *Æde* sacrifiait au droit de propriété, n'est pas une cause d'augmentation des loyers! Est-ce que l'augmentation des loyers n'est pas une cause de plus-value pour les maisons!!

624. Du reste, le propriétaire qui loue peut se réserver la faculté de venir occuper la maison. L'article 1762 l'autorise à stipuler cette clause dans le contrat; et la loi *Æde* peut ainsi revivre par une convention spéciale. J'en ai vu d'assez fréquents exemples. On a coutume de profiter de l'autorisation accordée par l'art. 1762, lorsqu'on prévoit qu'en cas de mariage on aura intérêt à habiter soi-même la maison ou tel appartement de la maison; ou bien encore lorsque, dans l'espérance d'un prochain établissement pour un membre de la famille, on aura besoin d'un des appartements loués.

625. Mais le bailleur qui usera de ce droit conventionnel devra signifier un congé aux époques déter-

(1) *Supr.*, nos 475, 486, 489 et 490.

(2) V. les observat. de la Cour de Lyon, que j'ai rappelées, *loc. cit.*

(3) Fenet, t. 14, p. 251.

minées par l'usage des lieux. L'art. 1762 lui en fait un devoir.

626. Du reste, il n'est pas astreint à payer des dommages et intérêts. Il use d'un droit; et c'est le cas de dire : *Nemo damnus dat qui jure suo utitur* (1). Ici ne se retrouvent pas les dispositions des art. 1745 et suivants, qui fixent la position des parties dans le cas d'aliénation de la chose. L'art. 1762 n'a pas voulu se laisser gouverner par ces précédents ni s'harmoniser avec eux. La discussion du conseil d'Etat en fait foi. M. Bigot déclare qu'il était dans la pensée du conseil d'Etat de ne pas soumettre le bailleur à des dommages et intérêts envers le preneur (2).

L'ancienne jurisprudence suivie au parlement de Paris vient au secours de cette opinion. Après quelques variations (3), elle avait fini par ne plus accorder de dommages au preneur (4). N'est-il pas clair, dès lors, que le Code a entendu continuer cet état de choses (5)?

Enfin la raison donne plutôt des différences que des analogies entre l'art. 1762 et les art. 1745 et suivants.

Lorsque le propriétaire se réserve le droit d'expulser le preneur en cas de vente, c'est toujours pour faire un bénéfice et vendre plus cher. Or, il n'est pas équitable que le bailleur se procure ce profit aux dépens du preneur dont il trouble la jouissance. De là la nécessité d'un dédommagement fixé avec mesure (6). Mais lorsque le propriétaire expulse le preneur pour occuper lui-même sa maison, il n'agit pas dans un but de spéculation; il obéit à l'amour de la propriété ou à des considérations tirées de l'intérêt de la famille. On sent donc qu'une telle position devait être traitée avec plus de ménagements que la précédente.

(1) L. 55, D. *De reg. juris.*

(2) Fenet, t. 14, p. 253.

(3) Brodeau, sur Louet, lettre L, somm. 4.

(4) Pothier, n° 337. Boucher d'Argis, sur Argou, liv. 3, ch. 27. V. aussi MM. Aubry et Rau, sur Zachariæ, t. 3, p. 364 et note 7 (3^e édit.); Taulier, t. 6, p. 265; Marcadé, art. 1762, n° 1.

(5) *Contrà*, M. Duvergier, t. 2, n° 40.

(6) *Supr.*, n° 512.

627. L'autorisation concédée par l'art. 1762 n'a pas été écrite seulement pour le propriétaire. La faculté qu'elle donne peut être stipulée par tout bailleur quelconque, locataire principal, usufruitier, etc. La loi est générale, et elle profite à quiconque passe un bail à loyer (1).

628. Lorsque le bailleur décède, le bénéfice de la clause d'expulsion passe à ses héritiers. Ce droit n'est pas tellement personnel, que les héritiers ne puissent l'exercer au lieu et placé du défunt qu'ils représentent (2).

629. Pour que le bailleur reste dans l'esprit de l'article 1762, il faut qu'il ne s'en fasse pas un moyen pour louer sa maison à une autre personne, après en avoir expulsé le preneur, sous prétexte de l'habiter lui-même (3); sinon, il s'exposerait à des dommages et intérêts (4).

On devrait dire que le bailleur abuse de la clause, si, ayant stipulé le droit d'expulsion pour occuper lui-même l'appartement, il faisait déloger le preneur pour y mettre son gendre ou même son fils, faisant ménage à part (5). Mais s'il y plaçait un de ses enfants vivant en commun avec lui, il ne dépasserait pas les limites de son droit (6).

SECTION III.

DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A FERME.

SOMMAIRE.

630. Plan de cette section.

631. Origine et sens du mot *ferme*.

(1) M. Delvincourt, t. 3, p. 201, notes.

(2) Legrand, sur Troyes, p. 334, n° 62.

(3) M. Defermon (Fenet, t. 14, p. 253).

(4) M. Treilhard (id.).

(5) Legrand, sur Troyes, p. 334, n° 66, Ferrières, sur Paris, art. 171, glose 1, n° 60 — (6) Id.

632. Sens du mot *bien rural*. Erreur de la Cour impériale de Paris.

633. Des héritages mixtes.

634. Transition.

COMMENTAIRE.

630. La rubrique de la section dans laquelle nous allons entrer me suggère quelques réflexions : elle va traiter des règles particulières aux baux à ferme.

Quoique soumis aux règles générales dont nous avons donné le développement dans le commentaire des art. 1714 à 1751, le bail à ferme se distingue cependant par quelques traits originaux. Ce n'est pas une jouissance oisive qu'il procure au preneur comme le bail à loyer. Il a, au contraire, pour condition nécessaire, que le travail et l'industrie du fermier viendront féconder le sol confié à ses soins. La loi devait donc prendre des mesures spéciales pour que cette industrie du preneur, forcée à se développer incessamment, réalisât le but que la propriété en attend. Tel est l'objet des art. 1763 à 1768.

Mais, on ne le sait que trop! l'industrie agricole est soumise à des chances de désastre qui, chaque année, peuvent compromettre les travaux les mieux entendus et enlever au cultivateur le fruit de ses sueurs. La loi devait intervenir pour maintenir entre les parties une balance équitable qui est dans la nature d'un contrat de bonne foi. Les art. 1769 et suivants ont donc pour objet d'assurer cet équilibre, en réglant les cas dans lesquels le fermier est fondé à demander une remise du canon.

Puis, il y avait des devoirs à tracer au fermier sortant et au fermier entrant pour ménager la transition d'une exploitation à une autre. Les art. 1777 et 1778 ont réglé ces positions respectives de manière à ne compromettre aucun intérêt.

Enfin, lorsque les baux à ferme sont faits sans écrit (comme il arrive souvent dans les pays de petite culture) et qu'aucune convention n'est intervenue sur leur durée, le législateur a senti que cette durée devait être mesurée sur les nécessités de l'agriculture et sur