

sorte que la femme qui accepte la communauté les confond pour moitié (1).

ARTICLE 1429.

Les baux que le mari, seul, a faits des biens de sa femme pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de dissolution de la communauté, obligatoires vis-à-vis de la femme ou de ses héritiers que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite, de manière que le fermier n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

ARTICLE 1450.

Les baux de neuf ans et au-dessous que le mari, seul, a passés ou renouvelés des biens de sa femme, plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté.

(1) P. 509, n° 59.

Junge MM. Rodière et Pont, t. 1, n° 690.

SOMMAIRE.

1022. Le mari a le droit d'affermir et louer les biens propres de sa femme.
Mais il ne faut pas que les baux du mari soient tellement prolongés qu'ils soient de nature à gêner la femme à la dissolution de la communauté.
1023. Ancien droit. La femme était tenue des baux faits par le mari pour le temps accoutumé. Rares exceptions à cette jurisprudence.
1024. C'est ce système qu'a adopté le Code civil.
1025. Résumé des art. 1429 et 1450.
Des baux que la dissolution de la communauté trouve en voie d'exécution.
1026. De ceux qui n'ont pas encore mis le preneur en possession, quand arrive la dissolution de la communauté.
1027. Suite.
1028. Des baux anticipés, mais qui ont reçu un commencement d'exécution.
1029. *Quid* de ceux qui, dans ce dernier cas, dépasseraient neuf ans ?
1030. Dans tous les cas où la loi rend les baux obligatoires pour la femme, elle entend qu'ils sont passés de bonne foi.
1031. Circonstances d'où l'on a quelquefois inféré la fraude. sont-elles bien concluantes ?
1032. La femme est tenue d'entretenir les baux légalement faits par le mari, aussi bien quand elle renonce que lorsqu'elle accepte.
1033. Du cas où la femme a été partie contractante avec son mari, dans les baux de ses propres.

COMMENTAIRE.

1022. Le bail est par sa nature dans les attributions de la femme.

tions d'un administrateur ou d'un usufruitier (1) : le mari a donc le droit de louer et d'affermier, sans le concours de sa femme, les biens personnels de celle-ci (2). C'est par les baux qu'il les met en rapport ; c'est par le bail qu'il leur fait produire les fruits qui sont destinés à enrichir la communauté et à concourir à l'entretien du ménage. Il ne peut pas vendre ni aliéner les propres de la femme, parce qu'il n'en est pas propriétaire ; mais il peut les louer et les affermer, parce qu'il en est administrateur, usufruitier, bailliste, par sa seule qualité de mari. C'est ce droit que consacre l'art. 1429 ; il découle de l'art. 1428.

Tant que dure la communauté, les baux faits par le mari n'intéressent que cette communauté dont il est le chef, et l'on conçoit que la femme n'a pas qualité pour les contrôler.

Mais quand la communauté vient à se dissoudre et que la femme reprend possession de son avoir, alors elle peut se trouver gênée par des baux qui prolongent leur durée pendant son veuvage. La femme reprend à la dissolution de la communauté son droit d'administration : faudra-t-il que ce droit soit limité par des baux passés par le mari et ayant une durée considérable ? et si c'est la femme qui

(1) Ulpian, l. 1, § 1, D., *Loc. cond.*

(2) V. mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 151 et suiv.

précède, ses héritiers auront-ils à subir des baux démesurés par leur longueur ?

Cette question était de nature à frapper le législateur. Les coutumes s'en étaient occupées ; elles avaient, en général, concilié par des moyens raisonnables le droit de la femme avec le droit du mari ; voici quel était le droit commun.

1025. Si le mari n'eût été qu'un usufruitier ordinaire, il n'aurait pu faire de baux que pour le temps de sa jouissance. Dans l'ancien droit le bail expirait avec l'usufruit ; on appliquait à la rigueur la maxime : *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* (1). Mais le mari était plus qu'un usufruitier ; comme mari, comme ayant droit au respect et à la soumission de sa femme, il pouvait prétendre à quelque chose de plus qu'à ce que l'usufruitier pouvait faire ; sa femme lui devait plus de déférence qu'un nu-propriétaire n'en doit aux actes d'un simple usufruitier. Partant de là, on décidait que les baux, faits par le mari pour le temps accoutumé, devaient tenir pour toute leur durée, même après la dissolution de la communauté.

Toutefois, on peut citer une coutume qui avait suivi au pied de la lettre le vieux principe, d'après lequel le nu-propriétaire n'est pas tenu d'entretenir le bail fait par l'usufruitier, et qui l'avait appliqué au

(1) Mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 156.

Coquille, *Quest.* 156.



mari (1). C'était la coutume de Blois ; elle portait (2) : « Le mari ne peut louer l'héritage de sa femme outre le temps du mariage sans son consentement. » Mais, nous le répétons, cet usage était contraire au droit commun. Le droit du simple usufruitier n'était pas considéré en général comme la mesure du droit du mari, administrateur du bien de sa femme *jure mariti*, et dont les actes devaient inspirer à celle-ci la déférence et le respect. En sorte que l'on pouvait appliquer aux baux passés par le mari ce que Coquille disait des baux passés par la douairière : « Pour l'honneur du mariage passé, durant lequel les deux étaient unis par amitié excellente, ces actes doivent être respectés et tenus en quelque compte (3). » Le mari étant administrateur des propres de sa femme, la femme était donc assujettie à tenir les baux faits par lui en forme d'administration (4), et pour le temps accoutumé (5) :

(1) Coquille, *Quest.* 156.

Mon comm. *du Louage*, n° 155.

(2) Art. 179.

(3) *Quest.* 156.

(4) Paris, art. 227.

Bar, art. 81.

Sens, art. 275.

Arg. de la loi 25, § 4, D., *Solut. matrim.* (Paul).

Coquille, *Instit. au droit français, T. des droits des gens mariés.*

(5) Coquille sur Nivernais, t. 23, art. 4.

Lebrun, p. 204, 205, n° 29, 30.

« *Dico veritatem esse*, dit Dumoulin, *quòd mulier, soluto matrimonio, tenetur præcisè stare locationi ad modicum tempus factæ per maritum, sicut aliàs locationi ad modicum tempus factæ per prælatum, nomine Ecclesiæ, tenentur Ecclesia et successor præcisè stare : et ratio est quia maritus, tam in terminis juris quàm in terminis nostræ consuetudinis, habet legitimam administrationem bonorum dotalium, sive priorum uxoris, in qualitate mariti, et sic locationi ad modicum tempus, aliàs rectè factæ, in qualitate mariti, et ad causam uxoris, tenetur præcisè mulier stare, non obstante theoriâ Abbatis et Bartoli et communi sententiâ (1). »*

Et rien n'est plus sage que cette doctrine. Qu'arriverait-il, en effet, si les baux passés par le mari expiraient avec la communauté ? il lui serait très-difficile de louer avantageusement les héritages de la femme, et la femme, en renonçant à la communauté, ouvrirait une large porte à des réclamations en dommages et intérêts de la part des locataires et fermiers expulsés (2).

1024. C'est ce système qu'ont adopté les art. 1429 et 1430 du Code civil ; seulement il faut remarquer ceci : c'est que, tandis que l'ancien droit, mettant le mari au-dessus de l'usufruitier, lui faisait une condition particulière et plus favorable, le Code, porté à faire prévaloir partout la permanence des baux, a

(1) Sur Paris, art. 50, n° 90.

(2) Ferrières sur Paris, art. 227, n° 4.

élevé l'usufruitier à la condition du mari (1), et a voulu que les baux légitimement faits par l'usufruitier, dans la mesure de son administration, fussent respectés comme les baux du mari.

1025. Après cette remarque, arrivons à l'explication des art. 1429 et 1430. Nous en avons résumé les idées dans notre commentaire du *Louage* (2); elles sont aussi simples que justes. Le législateur fait une distinction entre les baux passés par le mari et se trouvant en voie d'exécution à la dissolution de la communauté, et les baux passés par anticipation.

Voyons ce qui concerne les premiers.

L'art. 1429 n'entend pas protéger indistinctement les baux d'une durée excessive, qui grèvent l'avenir; il commence d'abord par donner force d'exécution aux baux à court terme, *locationibus ad modicum tempus factis*, comme dit Dumoulin.

Par baux à court terme, on entend les baux de 3, 6, 9 ans au plus: quand même la communauté se dissoudrait longtemps avant l'expiration, la femme devrait les laisser arriver à leur terme.

Quant aux baux qui excèdent neuf ans, ils ne lient la femme ou ses héritiers que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la se-

(1) Art. 595.

(2) T. 1, n° 151.

conde, et ainsi de suite, de manière que le fermier ou le locataire n'aient que le droit d'achever la période de neuf ans dans laquelle ils se trouvent. Et comme nul n'est censé ignorer la loi, les fermiers et locataires ne seraient pas fondés à demander des dommages et intérêts au mari pour cette réduction: ils ne le pourraient qu'autant que le mari les aurait induits en erreur (1).

1026. Voilà pour ce qui concerne les baux que la dissolution de la communauté trouve en voie d'exécution. Voyons ceux qui n'ont pas encore mis le preneur en possession à cet instant.

Un père de famille diligent ne doit pas attendre l'expiration des baux pour en passer de nouveaux; sinon, il serait souvent exposé à voir ses maisons sans locataires et ses domaines ruraux sans fermiers. La prévoyance lui conseille donc de s'y prendre quelque temps à l'avance pour renouveler les baux qui s'avancent vers leur terme.

Le mari imitera donc le père de famille attentif (2).

(1) MM. Proudhon, t. 3, n° 1220.

Toullier, t. 12, n° 406.

Mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 151.

M. Odier, t. 1, n° 286, 287.

(2) Lebrun, p. 297.

V. Louet, lettre B, somm. 5, et Brodeau. On voit que les baux par anticipation étaient peu favorables dans l'ancien droit.

Cependant, s'il s'y prenait trop longtemps d'avance, on pourrait supposer de sa part un dessein de faire tort à sa femme et de favoriser le preneur. Une trop forte anticipation serait suspecte ; elle serait même imprudente : car le bailleur ne peut prévoir ni deviner la juste valeur des fruits de la chose au temps où le bail doit commencer (1). Il faut que cette anticipation soit modérée, pour être admise comme bonne. Elle est modérée d'après l'article 1430, quand le bail de la ferme est passé 3 ans avant l'expiration du bail courant, et celui de la maison, 2 ans avant cette même expiration. Dans ce cas, le preneur, alors même qu'il ne serait pas entré en jouissance à l'époque de la dissolution de la communauté, est en droit de faire valoir son bail contre la femme ou ses héritiers, et ceux-ci le doivent entretenir.

1027. Que si le mari avait passé les baux avant les 3 et les 2 ans de l'expiration des baux courants, ils seraient sans effet, à cause du caractère de suspicion qui s'attacherait à eux.

1028. Il n'en serait autrement qu'autant que le preneur aurait commencé sa jouissance avant la dissolution de la communauté ; auquel cas ils seraient maintenus à cause de la faveur de la possession. La possession fait supposer la loyauté et la sincérité du titre ; elle fait supposer que le mari n'a eu en vue que

(1) Brodeau sur Louet, *loc. cit.*, n° 8.

l'intérêt de la communauté ; elle éloigne toute idée de grever l'épouse.

1029. Que si un pareil bail, passé avant les 3 ou 2 années, et mis en voie d'exécution, dépassait 9 ans ; il serait réduit d'après l'art. 1429. Mais on ne le déclarerait pas nul et sans effet, ainsi que M. Proudhon l'enseigne à tort (1). Lorsqu'il y a prise de possession, le législateur ne s'inquiète pas de l'époque à laquelle le bail a été contracté ; il ne voit que l'exécution à laquelle le mari a présidé, et qui démontre qu'il n'a été dirigé que par l'intérêt de la communauté. *Res non est integra*. C'est donc le cas de dire ce que le droit canonique disait sur cette question : *Utile ab inutili separatur* (2).

1030. Telle est l'économie des deux art. 1429 et 1430. On voit qu'ils concilient avec beaucoup d'équité le droit du mari administrateur et les intérêts de la femme propriétaire.

Mais il est bien entendu que dans tous les cas où la loi rend les baux obligatoires pour la femme, elle suppose qu'ils sont faits de bonne foi. Si la fraude y avait pris part, la femme ne serait pas tenue par un tel acte d'administration (3).

(1) V. mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 152, Et Louet, lettre B, somm. 5.

(2) Durand de Mailland, v° *Bail*.

(3) Mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 151.

La vilité du prix n'est pas à elle seule une circonstance suffisante pour faire présumer la fraude (1).

1031. Mais si à la vilité du prix se joignait la circonstance qu'un pot-de-vin a été payé au mari, Ferrières pense que la fraude serait évidente, et qu'alors la femme pourrait faire casser le bail, sans être tenue de rendre le pot-de-vin (2). J'aurais de la peine à admettre cette solution: car elle fait retomber sur le preneur de bonne foi qui a fait un sacrifice un sacrifice plus grand encore. Il y a beaucoup de maris, gênés dans les affaires de leur communauté, qui sont dans l'habitude de ne louer à leurs fermiers qu'à la condition que des pots-de-vin seront payés. Cette convention n'a rien d'illicite, et l'on ne voit pas pourquoi on s'en emparerait pour faire peser sur un cultivateur qui n'y a vu aucun mal une peine aussi forte qu'une expulsion sans indemnité. Le fermier n'est pas *consciens fraudis*: il doit donc rester à l'abri. C'est pourquoi je pense que la femme doit entretenir le bail, sauf à elle à se faire indemniser par le mari d'un profit qu'il a fait à ses dépens.

1032. Terminons par une réflexion. On vient de voir dans quel cas les baux faits par le mari sont obligatoires pour la femme qui n'y a pas été partie,

(1) Mon comm. *du Louage*, t. 1, n° 151, et arrêt de cassation y rapporté.

(2) Sur Paris, art. 227, n° 17.
Junge Camus sur Ferrières.

même après que la femme a repris l'administration de ses propres. Or, la femme est tenue d'entretenir les baux du mari, non-seulement quand elle accepte la communauté, mais encore quand elle y renonce. La raison en est que ces baux ont été faits par le mari, non pas comme associé, non pas comme commun, mais en vertu de son pouvoir marital, et comme légitime administrateur, tant pour lui et en son nom que pour elle (1).

1033. Les art. 1429 et 1430 ne sont relatifs qu'au cas où l'épouse n'a pas parlé au contrat. Que si les baux ont été faits par elle conjointement avec son mari, elle doit tenir tous ses engagements sans qu'on s'arrête aux limites et aux distinctions de ces articles. La femme autorisée par son mari est pleinement capable de disposer de sa chose. Elle aurait pu vendre: elle peut, à plus forte raison, engager ses propres par des baux prolongés et exceptionnels, et aucun moyen ne saurait la relever d'obligations si légitimes.

ARTICLE 1451.

La femme qui s'oblige solidairement avec son mari pour les affaires de la communauté ou du mari n'est réputée, à l'égard de celui-ci,

(1) Ferrières sur Paris, art. 227, n° 4.