

convention ni en vertu de la loi, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux (art. 1736). L'interprétation de cette disposition est controversée. Les auteurs français l'entendent en ce sens que la durée de ces baux est illimitée, et qu'ils prennent fin par le congé que les parties peuvent toujours donner d'après l'usage des lieux (n° 323). En Belgique, on s'en rapporte à l'usage des lieux, non-seulement pour la signification du congé, mais aussi pour la durée du bail, quand les parties ne l'ont pas déterminée; or, nos usages fixent généralement à une année la durée d'un bail qui n'a pas de terme conventionnel; cette durée n'est pas fixe, en ce sens que le bail finisse de plein droit à l'expiration de l'année, il ne cesse que par un congé qui se donne trois mois avant l'expiration de l'année (n° 324). Les usages belges sont, à notre avis, en harmonie avec le code : l'article 1757 suppose que les baux à loyer ont une durée fixée par les usages locaux, et l'article 1759 est conçu dans le même sens. Mais le terme fixé pour les baux à loyer par les usages locaux n'a pas pour effet de faire cesser le contrat de plein droit; il faut un congé. C'est une différence entre les baux à loyer et les baux à ferme qu'il est difficile d'expliquer (nos 324 et 325).

850. Qu'est-ce que le congé? C'est la déclaration par laquelle les parties contractantes manifestent la volonté de mettre fin au bail; celle des parties qui veut faire cesser le bail doit donner congé à l'autre. Il ne faut pas de concours de consentement; en ne fixant pas de terme au bail, chacune s'est réservé le droit d'y mettre fin par sa volonté. La loi ne dit pas dans quelle forme le congé doit se donner; on applique donc le droit commun qui régit la preuve; pour prévenir les difficultés qui en résultent, il est prudent de signifier le congé par huissier. Le congé doit être donné dans les délais fixés par l'usage des lieux; le code a maintenu en cette matière la diversité des coutumes pour ne pas heurter des habitudes enracinées (nos 326-330).

851. « Si, à l'expiration des baux écrits (c'est-à-dire avec terme fixe), le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail » (art. 1738). Ce bail s'appelle tacite réconduction. Il n'y a lieu à la tacite réconduction que lorsque le bail a une durée fixe. Si le bail n'a point de terme fixe, il ne prend fin

que par un congé; or, le congé implique la volonté de ne plus renouveler le bail de la part de celui qui le donne; dès lors, il ne peut pas se former de bail tacite, car la réconduction tacite est un contrat qui suppose le concours de volonté des parties contractantes. Ces principes sont confirmés par l'article 1759 relatif aux baux à loyer, et par l'article 1776 relatif aux baux à ferme (n° 331).

Le bail à ferme a toujours une durée fixe; il y a donc toujours lieu à réconduction tacite. Il n'en est pas de même du bail à loyer; il n'y a de réconduction tacite, dans ce cas, que lorsque le terme est conventionnel. Dans les baux sans terme conventionnel, c'est toujours le même contrat qui continue, quoiqu'il dure une année, d'après nos usages; il ne finit pas de plein droit à la fin de cette année; dès lors il ne peut y avoir de réconduction tacite; le bail continue et ne finit que par un congé (n° 332).

Quelle est la durée de la réconduction tacite? Quand il s'agit d'un bail à ferme, la loi fixe la durée : le bail est censé fait pour le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé (art. 1774 et 1776). Dans les baux à loyer, on s'en rapporte aux usages (art. 1779) : d'après nos usages, la réconduction tacite a une durée illimitée, en ce sens que les parties peuvent toujours y mettre fin, sauf à observer les usages locaux en ce qui concerne le délai dans lequel le congé doit être donné (nos 348 et 349).

Quant aux autres conditions de la réconduction tacite, ce sont celles de l'ancien bail (art. 1759). Les parties qui consentent tacitement à faire un nouveau bail consentent par cela même à le faire aux conditions du bail qui vient d'expirer; si leur intention était de les modifier, elles s'en expliqueraient (n° 345). Pourquoi la loi n'applique-t-elle pas le même principe à la durée du bail? Il n'y a pas de bonne raison de cette différence, car c'est l'ancien bail tout entier que les parties entendent renouveler.

Il y a aussi une différence entre l'ancien bail et le nouveau, en ce qui concerne les garanties. « La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation » (art. 1738). La raison en est que le premier bail a cessé de plein droit à l'expiration du terme et, avec l'obligation principale, l'obligation accessoire cesse également. Quant au nouveau bail,

il se forme par un nouveau consentement, auquel la caution reste étrangère. Il en est de même de la garantie hypothécaire; il y a un motif de plus pour qu'elle ne puisse pas passer au nouveau bail, c'est que l'hypothèque est un acte solennel; il ne peut donc pas y avoir d'hypothèque tacite (n° 347).

852. Quelles sont les conditions requises pour qu'il y ait réconduction tacite? La condition essentielle est qu'il y ait un nouveau consentement, lequel se manifeste par des faits. Le preneur reste en possession; cela prouve qu'il veut faire un nouveau bail, car l'ancien est expiré. De son côté, le bailleur, en laissant le preneur en possession, manifeste la volonté de faire un nouveau contrat. De là suit que si l'une des parties est incapable de consentir, il ne peut pas y avoir de tacite réconduction (nos 334 et 336).

C'est la continuation de la jouissance qui implique le consentement des deux parties. Il faut donc s'attacher, non au fait matériel de la possession, mais à l'intention des parties. Le juge doit considérer quels sont les caractères de la possession, c'est-à-dire s'il y a réellement une jouissance à titre de preneur. La durée de la possession importe peu, un jour suffirait s'il y avait volonté des parties, manifestée par des faits, de renouveler le bail. C'est une question de fait (n° 337).

« Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué la jouissance, ne peut invoquer la tacite réconduction » (art. 1739). Pour prévenir les difficultés qui s'élèvent sur l'intention des parties contractantes, celles-ci peuvent se donner un avertissement, appelé congé, pour marquer que leur intention est de ne pas renouveler le bail. La loi suppose que le congé est donné par le propriétaire; quant au preneur, il a un moyen facile de manifester sa volonté, c'est de quitter les lieux loués; c'est seulement quand il est empêché de quitter qu'il a intérêt à signifier un congé. Lorsqu'il y a un congé signifié, il ne peut plus être question d'une tacite réconduction, puisque l'une des parties au moins a manifesté une volonté contraire, et le bail nouveau ne peut se former que par un concours de volonté (n° 339).

N° 2. DU CONSENTEMENT DES PARTIES.

Sommaire.

853. Le bail finit pour l'avenir, par le concours de consentement des parties.

853. Toute convention peut être révoquée du consentement mutuel de ceux qui l'ont formée (art. 1134). Cela suppose que le contrat se parfait successivement : tel est le bail. Les parties peuvent toujours y mettre fin par leur volonté; il produira ses effets jusqu'au moment où les parties conviennent de le résoudre; à partir de cet instant il cessera (n° 351).

N° 3. DE LA CONDITION RÉSOLUTOIRE.

854. La condition résolutoire tacite est sous-entendue dans le bail.

855. Le juge a un pouvoir discrétionnaire en matière de bail.

856. La condition résolutoire peut aussi être stipulée. Le pacte commissaire équivaut-il à une condition résolutoire expresse?

857. Quel est l'effet de la résolution? Des dommages-intérêts.

854. « Le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements » (art. 1741). C'est l'application au bail de la condition résolutoire tacite, sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à son engagement (art. 1184). Le code consacre le principe dans plusieurs dispositions de notre titre (art. 1722, 1729, 1754, 1764, 1766). Il va sans dire que ces cas ne sont pas les seuls dans lesquels la condition résolutoire reçoit son application : la règle est générale et doit être appliquée dans tous les cas où l'une des parties n'exécute pas les obligations que le bail lui impose (n° 354).

855. La condition résolutoire tacite, en matière de bail, est soumise aux principes généraux établis par l'article 1184; nous renvoyons à ce qui a été dit aux titres des *Obligations* et de la *Vente* (1). Il y a une règle spéciale au contrat de louage : les articles 1729 et 1766 donnent au juge un pouvoir discrétionnaire, en lui permettant de décider d'après les circonstances : il peut

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 466, n° 680-687, et ci-dessus, n° 752.

donc ne pas prononcer la résolution, et se contenter d'accorder au demandeur des dommages-intérêts, comme nous l'avons dit en expliquant l'article 1729 (1). Les obligations du preneur, surtout quand il s'agit d'un bail à ferme, sont très-nombreuses, et souvent l'inexécution est à peine préjudiciable : si la résolution devait nécessairement être prononcée, la peine serait parfois sans aucune proportion avec la faute. Il ne suffit donc pas qu'il y ait inexécution, il faut qu'il en soit résulté un dommage, et le juge appréciera si le dommage est suffisant pour entraîner la résolution du bail (n° 362).

856. La condition résolutoire peut aussi être expresse. D'ordinaire cette condition est stipulée pour cause d'inexécution des engagements contractés par le preneur : c'est ce qu'on appelle le pacte commissoire. Quel est l'effet de ce pacte ? La loi ne le prévoit point ; elle maintient par cela même les principes généraux que nous avons exposés au titre des *Obligations* et dont nous avons fait l'application au titre de la *Vente* (2).

857. La condition résolutoire, expresse ou tacite, opère la révocation du contrat (art. 1183). Mais, en matière de bail, la résolution n'opère que pour l'avenir ; quant au temps écoulé, pendant lequel le preneur a été en jouissance, il va sans dire que le contrat produit ses effets ; il y a un fait consommé qui ne peut être anéanti (n° 375). C'est une différence entre la vente et le bail qui résulte de la nature des deux contrats.

La partie qui obtient la résolution a droit à des dommages-intérêts. C'est le droit commun (art. 1184). On applique les principes que nous avons exposés au titre des *Obligations* (3). L'article 1760 en contient une application. « 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-intérêts qui ont pu naître de l'abus. » Quel est le temps nécessaire à la relocation ? C'est une question de fait que le juge décidera d'après les circonstances et d'après les usages locaux (n° 379).

(1) Voyez, ci-dessus, n° 841.

(2) Voyez le t. II de ce cours, p. 470, nos 688-691, et ci-dessus, nos 753 et 754.

(3) Voyez le t. II de ce cours, p. 407, nos 566-575.

N° 4. DE LA CESSATION DU BAIL PAR LE FAIT DU BAILLEUR.

Sommaire.

858. Quand le bailleur n'a pas de titre ou que son titre est sujet à annulation ou à rescision, le bail tombe quand le bailleur est évincé ou que son droit est annulé ou résolu.
859. Quand l'acquéreur peut-il expulser le preneur ? Conséquence de l'expulsion.
860. Quand l'acquéreur ne peut-il pas expulser le preneur ? *Quid* si le bailleur s'est réservé le droit d'expulser le preneur ? Qui peut user de la clause d'expulsion et sous quelles conditions ? Quand le preneur a-t-il le droit de rétention ?
861. Conditions requises pour l'exercice du droit d'expulsion que le bailleur se réserve par le contrat.

858. On suppose que le bail est consenti par un simple possesseur sans titre ; si le propriétaire revendique la chose louée, le contrat de louage tombe, puisque le possesseur n'avait aucune qualité pour le consentir. Il en serait de même si le possesseur avait un titre émané du non-propriétaire, car l'éviction anéantit ce titre (n° 381).

Il se peut que le bailleur avait la propriété de la chose louée ; mais son titre était sujet à annulation, à rescision ou à résolution ; si le titre est annulé, rescindé ou résolu, il est censé n'avoir jamais existé ; le propriétaire n'ayant jamais eu de droit sur la chose, il n'a pas pu consentir le bail (nos 382 et 383), donc le bail tombe.

Quand la chose louée est expropriée pour cause d'utilité publique, le bail consenti par le propriétaire exproprié tombe de plein droit par l'effet du jugement qui met le fonds loué à la disposition de l'État ; mais le preneur a droit à une indemnité qui est réglée conformément aux lois spéciales sur la matière (n° 385).

859. Lorsque le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur peut expulser le preneur, si celui-ci n'a pas de bail authentique, ou dont la date est certaine, conformément à l'article 1328 (art. 1743). En principe, le preneur n'a qu'un droit de créance contre le bailleur ; de là suit que l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail, il peut expulser le locataire ou le fermier. Tel était l'ancien droit ; nous avons dit plus haut (1) que le code y a dérogé. Le preneur peut opposer son bail à l'acquéreur, mais à condition qu'il ait date certaine. Un bail sous seing privé n'ayant

(1) Voyez, ci-dessus, n° 809.

point de date certaine contre les tiers n'offre aucune garantie quant à la date à laquelle il a été passé, ni, par conséquent, quant à sa durée; dès lors le preneur ne peut s'en prévaloir contre les tiers. Le contrat est considéré, à leur égard, comme n'existant pas; par suite, l'acquéreur peut expulser le preneur (n° 388).

Le preneur expulsé par l'acquéreur a une action en garantie et en dommages-intérêts contre le bailleur. Celui-ci s'oblige à faire jouir le preneur; or, en vendant la chose louée, sans imposer à l'acquéreur l'obligation de respecter le bail, il expose le preneur à être expulsé, et si le preneur est expulsé, il sera privé de la jouissance par le fait du bailleur; il doit donc avoir un recours en garantie (n° 391).

860. Lorsque le bail a date certaine, l'acquéreur ne peut expulser le preneur; il doit respecter le bail, en ce sens qu'il succède aux droits comme aux obligations du bailleur. C'est l'opinion commune. Elle se fonde sur la tradition. Dans l'ancien droit, la subrogation de l'acheteur au bailleur était une clause usuelle dans le contrat de louage; les auteurs du code ont pensé qu'il était plus simple de sous-entendre la clause, puisque telle est l'intention probable des parties contractantes, et l'intérêt général demande le maintien des baux. Ainsi l'acheteur est subrogé de droit au bailleur; il prend sa place, et quant à ses droits et quant à ses obligations (n° 392).

Cette règle reçoit exception quand le bailleur s'est réservé le droit d'expulser le preneur qui a un bail avec date certaine. Cette réserve est stipulée dans l'intérêt du propriétaire, qui trouvera plus facilement à vendre la chose louée si l'acquéreur n'est pas lié par le bail. C'est donc en réalité au profit de l'acquéreur que le bailleur stipule le droit d'expulsion, et c'est aussi l'acquéreur qui l'exerce. La clause ne met pas fin au bail de plein droit; c'est à l'acquéreur de voir s'il a intérêt à le faire cesser; il peut le maintenir, et il le maintiendra si le contrat lui est avantageux. Il n'est pas nécessaire que l'acte de vente transmette à l'acquéreur le droit d'expulsion; le vendeur transmet, en principe, à l'acheteur les droits qu'il a relativement à la chose vendue, donc aussi le droit d'expulsion. D'ailleurs, dans le système de l'article 1743, l'acheteur est subrogé au bailleur; celui-ci ayant le droit d'expulser, l'acheteur l'a également (nos 394 et 395).

L'acquéreur, même sous condition résolutoire, a le droit d'expulsion, comme étant subrogé au bailleur. La loi fait exception pour l'acquéreur à pacte de rachat, tant qu'il n'est pas devenu propriétaire incommutable (art. 1751). Cette exception est fondée sur l'intention du vendeur; il a stipulé le rachat, parce qu'il compte rentrer dans la propriété de la chose vendue, dès lors on ne peut pas dire qu'il entende transmettre à l'acheteur le droit d'expulser le preneur (n° 396).

861. La loi soumet le droit d'expulsion à des conditions dans l'intérêt du preneur. D'abord l'acquéreur est tenu de l'avertir au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés; si c'est un bail à ferme, il doit avertir le fermier au moins un an à l'avance (art. 1748). Le délai est plus long que pour les baux à loyer, parce qu'il est plus difficile de trouver à louer une ferme qu'une maison (n° 396 bis).

L'article 1744 impose une seconde condition au bailleur qui use de la faculté d'expulser ou qui permet à l'acquéreur d'en user: il est tenu d'indemniser le preneur. On peut objecter que le bailleur use d'un droit que le contrat lui donne; or, en principe, celui qui use d'un droit ne doit pas réparer le préjudice qu'il cause en l'exerçant. Il est certain que la disposition de l'article 1744 est exceptionnelle; elle s'explique par cette considération que le droit d'expulsion étant stipulé dans l'intérêt du bailleur, il est juste qu'il dédommage le preneur (n° 398). Les articles 1744-1746 règlent la quotité des dommages-intérêts. Nous renvoyons au texte. Aux termes de l'article 1749, le preneur ne peut être expulsé qu'il ne soit payé par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur des dommages-intérêts qui lui ont été alloués. C'est ce qu'on appelle le droit de rétention; il donne au preneur une garantie pour le paiement de l'indemnité. D'après l'article 1750, le preneur ne jouit pas du droit de rétention lorsqu'il n'a pas de bail avec date certaine; il ne peut, dans ce cas, réclamer des dommages-intérêts que contre le bailleur, mais il ne peut pas faire valoir son droit contre l'acquéreur en retenant la possession de l'immeuble; ce serait le forcer à lui faire l'avance de l'indemnité; or, le preneur dont le bail n'a pas date certaine n'a aucun droit contre l'acquéreur (n° 400).

N° 5. DE LA PERTE DE LA CHOSE LOUÉE.

Sommaire.

862. Le bail cesse par la perte de la chose louée. *Quid* si la perte est partielle?
 863. *Quid* si la jouissance est devenue impossible, sans que la chose soit détruite?

862. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée (art. 1741). Il n'y a pas à distinguer si la chose périt par cas fortuit ou par la faute du preneur. Le bail cesse, parce qu'il est de l'essence du contrat que le bailleur fasse jouir le preneur; celui-ci paye le loyer ou le fermage comme prix de cette jouissance; or il ne peut être tenu de payer le prix d'une jouissance qu'il ne peut plus avoir, la chose louée n'existant plus (n° 401).

L'article 1741 suppose que la perte est totale. Quand la perte est partielle, on applique l'article 1722, combiné avec l'article 1636. Le juge décide, d'après les circonstances, si le bail sera résilié ou si le preneur doit se contenter d'une diminution du prix. Quelles sont ces circonstances? On doit appliquer, par analogie, au bail ce que l'article 1636 dit de l'éviction partielle, en cas de vente : si la partie détruite est de telle conséquence relativement au tout, que le preneur n'eût point loué sans la partie dont il perd la jouissance, le juge résiliera le bail : il le maintiendra, au contraire, s'il est constant que le preneur aurait loué quand même la partie détruite n'eût pas été comprise dans le bail. On ne distingue pas si la perte partielle a lieu par cas fortuit ou par la faute du preneur, car le preneur ne peut jamais être tenu de payer une jouissance qu'il n'a point. Il n'y a de différence entre les deux hypothèses que pour ce qui regarde les dommages-intérêts. Quand la perte est fortuite, le bailleur n'est pas tenu de dédommager le preneur (art. 1722), tandis qu'il répond des conséquences de la perte qui a lieu par sa faute (art. 1732) (n° 402).

863. L'article 1741 suppose la perte de la chose louée. Que doit-on décider si la chose n'est pas détruite, mais que la jouissance en devienne impossible? Il faut distinguer. La jouissance peut devenir impossible par suite d'une force majeure qui frappe le preneur, sans frapper la chose louée : telle serait une révolu-

tion qui enlèverait au preneur sa position sociale, et le forcerait à quitter le pays. Le bail subsiste; le bailleur remplit son obligation, puisque la jouissance de la chose louée est possible; par suite le preneur est tenu de payer les loyers, quoiqu'un cas fortuit l'empêche de jouir. Mais si la force majeure rend la jouissance impossible, le bail est résolu; on peut dire, dans ce cas, que la chose est périée, puisque le louage a pour objet, non la chose, mais la jouissance de la chose; si cette jouissance devient impossible, le bail n'a plus de cause (n° 409) Telle serait la guerre, si elle rendait la jouissance de la chose impossible. Si l'impossibilité de jouir portait, non sur la chose, mais sur la personne, on rentrerait dans la première hypothèse : le preneur n'aurait droit à aucune indemnité (nos 414 et 415).

CHAPITRE III.

DES RÉGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A LOYER ET AUX BAUX A FERME.

Sommaire.

864. Qu'entend-on par bail à loyer et par bail à ferme? *Quid* si le bail comprend une maison et des terres?

864. Le code contient des dispositions particulières qui s'appliquent, les unes au bail à loyer et les autres au bail à ferme. Il importe donc de distinguer clairement ces deux espèces de baux. La définition que l'article 1711 en donne est incomplète, il faut la compléter par la tradition et par la nature même des baux. C'est ce que le rapporteur du Tribunat a fait en ces termes : « Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des *fruits naturels ou industriels*, est appelé bail à ferme; le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des *fruits civils* ou loyers, est appelé bail à loyer. » Si le bail comprend une maison et des terres, il faut voir quel est l'objet principal de la convention : est-ce la culture, ce sera un bail à ferme : est-ce la