

TITRE SIXIÈME.

BAUX (1).

1077. ASSIGNATION en référé pour faire constater l'état des lieux ou l'état des travaux que le bailleur s'était obligé à faire exécuter pour approprier les lieux loués avant l'entrée en jouissance.

CODE CIV., art. 1730 et 1731.

Cette assignation est conçue comme la formule supra, n° 900; le demandeur y conclut, en rappelant soit la clause du bail écrit, soit les conventions verbales, à ce que l'ordonnance à intervenir, s'il s'agit d'un état de lieux, fixe le délai après lequel, faute par le défendeur de s'être mis en mesure, l'état des lieux sera dressé en présence des parties, ou elles dûment appelées, par un expert commis; s'il s'agit de réparations et travaux d'appropriation, désigne un architecte qui constatera l'état de ces travaux, les causes du retard, le temps nécessaire pour les terminer, et qui évaluera le préjudice occasionné au locataire, ou bien autorise, sur le refus du bailleur, le preneur à faire procéder à ces travaux au compte de qui de droit, etc.

Remarque. — Il est impossible de prévoir toutes les circonstances où une semblable assignation doit être donnée pour sauvegarder les droits des intéressés. Chaque position a sa physionomie particulière. — Les ordonnances qui interviennent, rendues comme la formule supra, n° 902, apprécient les circonstances et prescrivent les mesures provisoires jugées nécessaires.

(1) Je ne donne pas de formules de baux, parce que ces sortes d'actes n'ont rien de spécial. — Si le bail n'est pas purement verbal, il est constaté par acte sous seing privé ou par acte authentique; quant aux conditions, il faut consulter l'usage des lieux, si les parties n'ont rien déterminé à cet égard. Dans le cas contraire, il faut s'en tenir à l'expression de leur volonté. Ces conditions sont essentiellement variables. Les bailleurs et les preneurs doivent surtout porter leur attention sur les art. 1715, 1716, 1717, 1727, 1730, 1731, 1736, 1737, 1743, 1744, 1748, 1750, 1754, 1758, 1762, 1768, 1772, 1774, C. c.

Les baux font naître, dans la pratique, une foule de contestations dont le développement exigerait un volume. Je me borne à signaler les plus usuelles. L'ouvrage de M. le président DE BELLEYME, sur les Référés, dont j'ai parlé supra, p. 154, renferme, à ce sujet, les renseignements les plus précieux à consulter.

Un conflit peut s'élever entre un bailleur et un preneur, soit avant l'entrée en jouissance, soit pendant la durée, soit à l'expiration du bail. J'ai suivi cet ordre dans les formules qu'on va lire.

Je dois rappeler qu'il est des circonstances où des baux ne peuvent être consentis avec sécurité. Ainsi, en matière de saisie immobilière, voy. supra, formule n° 586; p. 29, note 1; p. 69 et 70, note 22; p. 132, note 1, *in fine*.

Il importe de remarquer que toutes les fois qu'il ne s'agit pas de l'exécution d'un titre ou qu'il n'y a pas urgence, et que le juge de paix n'est pas compétent, les difficultés relatives aux baux donnent lieu à des instances devant les tribunaux civils.

La loi du 23 août 1871, art. 11, a assujéti à l'impôt les locations verbales, et contient des dispositions destinées à rendre efficace la perception de l'impôt sur les locations par acte sous seing privé. Voy. cette loi J. Av., t. 196, p. 156.

1078. ASSIGNATION en référé pour faire statuer sur une difficulté urgente relative à l'exécution du bail, au mode de jouissance.

CODE CIV., art. 1719 et suiv.

Cette assignation peut avoir pour objet le placement ou l'enlèvement d'une enseigne, d'après une clause du bail qu'il faut appliquer, ou d'après l'usage des lieux, la pose de tuyaux de descente des eaux pluviales et ménagères, la jouissance d'une cour, le service du portier, la jouissance des escaliers, des réparations urgentes à la charge du propriétaire (art. 1756, C. c.), ou le refus du locataire de laisser pénétrer des ouvriers envoyés par le bailleur, dans le cas de l'art. 1721, la constatation du préjudice occasionné par les travaux du propriétaire qui troublent la jouissance du locataire (art. 1721 et 1723, C. c.), les travaux contraires à un bail ou à un jugement, les travaux que fait exécuter le locataire et qui nuisent au propriétaire, dont ils diminuent la jouissance, etc. — Cette formule est rédigée comme la précédente, et le juge des référés, dans son ordonnance, prescrit les mesures qu'exige l'urgence, et qui ne portent aucune atteinte au principal.

1079. DEMANDE en résiliation d'un bail.

CODE CIV., art. 1717, 1724, 1729, 1741, 1760, 1761, 1766; — Loi du 25 mai 1838, art. 3; Loi du 2 mai 1855, art. 4^{er}.

Si le prix du bail n'excède pas quatre cents francs par an, et si la résiliation est fondée sur le seul défaut de paiement des loyers ou fermages, il faut procéder par voie de citation devant le juge de paix (Voy. tome 1^{er}, formule n° 319). Dans le même exploit on conclut ordinairement à ce que, faute par le preneur de vider les lieux loués dans un délai déterminé, le jugement à intervenir autorise son expulsion (1).

Toutes les fois que le prix du bail dépasse la somme ci-dessus énoncée, ou que les causes de la résiliation ne consistent pas dans le défaut de paiement du loyer ou fermage, c'est le tribunal civil qu'il faut saisir. Il y a lieu au préalable de conciliation si l'affaire ne présente aucune urgence, mais dans la plupart des cas cette urgence existe et l'assignation est donnée à bref délai sur ordonnance du président (Voy. tome 1^{er}, formules n° 10, 11 et 12) (2).

(1) Le juge de paix n'est pas compétent lorsqu'il s'agit de baux à cheptel, à covenant, à domaine congéable, à rente, à locataire perpétuelle, à nourriture, emphytéotiques. — Mais l'art. 3 de la loi du 25 mai 1838 est applicable aux baux des biens des communes et des établissements publics (Code Gilbert, sous l'art. 3 de la loi de 1838, n° 59 et suiv.). Dans le prix principal qui fixe les limites de la compétence du juge de paix ne sont pas comprises les prestations accessoires et peu considérables jointes au prix stipulé en argent; il en est de même du sou par livre que paie le preneur (*Ibid.*).

Quand la demande en résiliation est fondée sur l'enlèvement des meubles garnissant les lieux loués, le juge de paix cesse d'être compétent.

(2) Louer une usine à un commerçant, ce n'est pas faire un acte de commerce, c'est agir comme propriétaire; si, plus tard, ce commerçant tombe en faillite, et que les syndics prétendent que le bail, antérieurement résilié, a été en fraude des droits des créanciers, le tribunal civil sera valablement saisi de la demande relative à la résiliation. Dans ce cas, si, de leur côté, les syndics ont porté, devant le tribunal de commerce, une demande en nullité de cet acte, et

Remarque. — Le jugement qui intervient est conçu comme les formules nos 346 et 281. — Devant les tribunaux civils la taxe a lieu comme en matière sommaire (Voy. tome 1^{er}, p. 301, et *Comm. Tarif*, t. 1, p. 419, n° 27), si la matière requiert célérité; et comme en matière ordinaire, dans les autres cas.

Le juge de paix connaît également en premier ressort, à quelque valeur que la demande puisse s'élever et sans appel jusqu'à cent francs, des demandes en paiement de loyers ou fermages (3), lorsque annuellement ces loyers ou fermages ne dépassent pas quatre cents francs. — Ordinairement, le bailleur non payé prend la voie de la saisie-exécution, si le bail est authentique, ou celle de la saisie-gagerie, s'il est sous seing privé ou purement verbal (Voy. tome 1^{er}, p. 537, formules nos 526 et suiv., et note 2). — Le juge de paix est compétent pour connaître de la validité de la saisie-gagerie dans les limites déjà fixées.

Quand le taux du bail dépasse quatre cents francs, les tribunaux civils sont exclusivement compétents.

1030. DEMANDE en paiement des dégradations ou pertes provenant du fait du locataire ou fermier, du sous-locataire ou des personnes de la maison du preneur, ou en paiement des indemnités réclamées par le locataire ou fermier pour non-jouissance provenant du fait du propriétaire (1).

Code civ., art. 1732 et 1735; — Loi du 25 mai 1838, art. 4.

Cette demande, quand l'indemnité réclamée ne dépasse pas 1500 fr. et que

que ce tribunal se soit aussi reconnu compétent, le tribunal civil ne doit pas s'armer pour attendre sa décision (*J. Av.*, t. 72, p. 431, art. 201, § 10).

Lorsque, sur une demande en résiliation de bail et en condamnation à des dommages-intérêts, le défendeur, devant le juge de paix conciliateur, a consenti à la résiliation, mais a contesté les dommages-intérêts, les conclusions du demandeur ne doivent pas être scindées, et quoique les dommages-intérêts ne s'élèvent qu'à 208 f., le litige doit être porté devant le tribunal civil (*J. Av.*, t. 73, p. 391, art. 485, § 21).

Les actions intentées par le preneur contre le bailleur en exécution du bail, sont purement personnelles et mobilières; elles doivent être portées devant le tribunal du domicile du bailleur, et non devant celui de la situation des immeubles loués, à moins que la loi n'ait indiqué pour certains cas une compétence spéciale (*J. Av.*, t. 75, p. 40, art. 603, et t. 76, p. 628, art. 1181, et *Code Gilbert*, sous la loi du 25 mai 1838, n° 79).

Le jugement qui statue sur une demande en réintégration des meubles enlevés par le locataire d'un appartement

loué pour un an, moyennant 500 f., ou en résiliation du bail avec 500 f. de dommages-intérêts, est en dernier ressort (*J. Av.*, t. 76, p. 416, art. 1113).

(3) Le juge de paix est-il compétent pour connaître d'une demande en paiement de loyers, dans les limites fixées par l'art. 1^{er} de la loi du 25 mai 1838, quoique le prix annuel excède la somme déterminée par l'art. 3? Cette question est controversée. — J'ai adopté la négative. Voy. tome 1^{er}, p. 308, note 7.

Il a été jugé cependant que le juge de paix est compétent pour statuer sur une demande en paiement de loyers s'élevant à 200 fr., lorsque la location est trimestrielle, bien qu'elle soit de 100 fr. par trimestre, ou 400 f. (avant la loi du 2 mai 1835, par an (*J. Av.*, t. 78, art. 1457).

(1) Doivent être considérés comme des dégradations, dans le sens de la loi de 1838, les divertissements par le fermier des foins et pailles, ainsi que l'ensemencement des terres sans fumier, la coupe d'un plus grand nombre d'arbres que ceux déterminés par le bail (*Code Gilbert*, sous la loi du 25 mai 1838, nos 89 et suiv.).

Le principal locataire peut attaquer le sous-locataire en réparation des dégra-

le droit à une indemnité n'est pas contesté (2), est portée devant le juge de paix (3) par citation dans la forme ordinaire, il y est statué suivant les règles propres à cette juridiction spéciale.

Quand l'importance de la demande excède 1500 fr., il faut s'adresser aux tribunaux civils.

1081. CITATION au locataire ou fermier pour le faire condamner à exécuter les réparations locatives que la loi met à sa charge (1).

Code civ., art. 1754; — Loi du 25 mai 1838, art. 5.

C'est toujours par voie de citation qu'il faut procéder, puisque la compétence du juge de paix en premier ressort embrasse ces sortes de demandes, à quelque valeur qu'elles puissent s'élever.

1082. CONGÉ par exploit (1*).

Code civ., art. 1736 et suiv.

L'an., le., à la requête du sieur. (nom, prénoms,

dations par lui commises, sans attendre l'action du propriétaire contre lui-même (*Ibid.*, n° 94).

Le juge de paix ne cesse pas d'être compétent par cela seul que les dégradations ont été commises après l'expiration du bail, avant l'expulsion (*Ibid.*, n° 97).

Peu importe que le droit du propriétaire, quand il s'agit de dégradations ou pertes, soit ou non contesté (*Ibid.*, n° 99).

(2) Pour qu'il y ait contestation dans le sens de la loi, il faut que cette contestation soit appuyée de raisons ayant quelque apparence de fondement; une dénégation sèche du droit du locataire ou fermier est insuffisante (*Ibid.*, n° 85).

(3) Le juge de paix compétent est celui de la situation des objets litigieux (art. 3, C. p. c.).

(1) La compétence du juge de paix, en pareille matière, est restreinte aux cas où il s'agit de réparations locatives; toutes autres réparations mises par le bail à la charge du locataire ou fermier, sortent de sa compétence (*Code Gilbert*, sous la loi du 25 mai 1838, n° 125).

Les réparations à la charge de l'usufruitier doivent être soumises aux tribunaux civils (*Ibid.*, n° 126).

Du reste, les réparations locatives comprennent non-seulement celles des maisons ou bâtiments, mais encore celles des terres, telles que l'entretien en bon état

d'un parterre, de gazons, etc. (*Ibid.*, n° 127).

Le juge de paix compétent est celui de la situation de l'immeuble loué ou affermé (art. 3, C. p. c.).

L'art. 1754, C. c., n'est pas limitatif; il énonce seulement quelques-unes des réparations locatives les plus communes. Les auteurs qui ont écrit sur le Code civil, et notamment MM. Troplong, t. 2, n° 554 et suiv., et Duvergier, t. 2, n° 24, énumèrent les réparations réputées ou non locatives.

(1*) Que le bail soit verbal ou écrit, un congé est nécessaire toutes les fois que la durée du bail n'a pas été fixée (*Code Gilbert*, sous les art. 1736 et 1737, C. c., n° 4).

Les dispositions des art. 1736 et 1737, C. c., sont, en général, inapplicables aux baux verbaux des héritages ruraux, dont la durée est déterminée par la loi (art. 1775), lorsqu'elle ne l'est pas par la convention (*Ibid.*, n° 2).

L'obligation de donner congé est réciproque entre le locataire et le bailleur (*Ibid.*, n° 3).

Aucun congé n'est nécessaire quand c'est par simple tolérance qu'on loge une personne (*Ibid.*, n° 4).

Les délais du congé varient avec les usages des lieux. — Ce délai court, non pas du jour du congé, mais du jour de l'expiration du terme pendant la durée

profession du propriétaire), demeurant à, j'ai (*immatricule de l'huissier*), soussigné, signifié et déclaré au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, audit domicile, en parlant à, que le requérant lui donne congé de l'appartement qu'il occupe au étage de la maison rue n^o (*ou de la maison rue n^o, ou de la ferme située à*), qui lui a été loué par bail verbal le, afin qu'il ait à mettre ledit appartement (*ou ladite maison ou ferme*) à la disposition du requérant le prochain. En conséquence, j'ai sommé ledit sieur de vider, à cette époque, les lieux loués, de faire procéder aux réparations locatives, de payer les loyers par lui dus et, en un mot, de satisfaire à toutes les obligations du locataire sortant.

Et je lui ai, en son domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

(Tarif, art. 29.)—Timbre, 1 fr. 20 c.—Enreg., 3 fr. en princ.—Original, 2 fr.—Copie, 50 c.

Remarque.—Le congé n'est signifié par exploit qu'autant que le locataire refuse de l'accepter à l'amiable. S'il y consent, le congé est constaté sur la quittance du dernier terme ou, ce qui est plus convenable, par une double déclaration sous seing privé.

Si, à l'expiration du bail, le locataire ou fermier refuse d'exécuter le congé, le bailleur se pourvoit devant le juge de paix, lorsque le montant du bail verbal ne dépasse pas le taux fixé pour la compétence de ce magistrat (*Voy. la formule suivante*), ou devant le juge des référés, compétent pour statuer toutes les fois que le congé n'est pas sérieusement contesté, ou devant le tribunal civil, si la validité du congé est contestée (2).

Quand le bail est écrit, aucun congé n'est nécessaire. Si le locataire ou fermier ne sort pas au jour fixé, le propriétaire qui ne veut pas consentir à une prorogation du bail par tacite reconduction, se pourvoit en expulsion soit devant le juge de paix, dans la limite de sa compétence, soit devant le juge des référés.

Quand il a obtenu un jugement ou une ordonnance, il fait procéder à l'expulsion.

1035. CITATION en validité de congé devant le juge de paix (1).

Loi du 25 mai 1833, art. 3.

L'an, le, à la requête du sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, j'ai (*immatricule de l'huissier*), soussigné, fait sommation au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, locataire de (*indiquer les appartements*), dans son domicile, en parlant à, de sortir à l'instant des appartements que, malgré le congé à lui signifié pour (*indiquer le terme du bail*), par exploit de, huissier, en date du, il a persisté à occuper, et de satisfaire à toutes les obligations et charges dont sont tenus les locataires.

duquel il a été donné (*ib.*, n^o 23).—V. aus-

si *J. Av.*, t. 100, p. 18.—Le congé doit être prouvé par écrit alors même qu'il s'agit d'une somme inférieure à 150 fr. (*Gilbert, loc. cit.*, n^o 28).

(2) Le tribunal compétent est celui du domicile du défendeur (*V. supra*, p

720, note 2).
(1) Dans les matières de la compétence du juge de paix, il n'y a pas lieu à référé. C'est devant ce magistrat qu'il faut se pourvoir. Les difficultés y reçoivent une solution tout aussi prompte. *V. S. alph.*, v^o *Référé*, n. 12 et suiv.

Ledit sieur n'ayant pas déferé à la présente sommation, je lui ai, à même requête que ci-dessus, donné assignation à comparaitre le, à heures du, devant M. le juge de paix du canton de (2), au lieu ordinaire de ses audiences à, pour, attendu que le congé a été donné en temps utile, voir dire et ordonner qu'il sera tenu de vider lesdits lieux, remettre les clefs, faire faire immédiatement les réparations locatives nécessaires; sinon, voir le requérant autorisé à faire procéder à l'éjection de ses meubles et effets et à séquestrer lesdits meubles et effets pour sûreté des réparations locatives qui seraient à faire, avec dépens.

Et j'ai, audit domicile, en parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

(Tarif, art. 21.)—Timbre, 1 fr. 20 c.—Enreg., 2 fr. 25 c. en princ.—Original, 1 fr. 50 c.—Copie, 40 c.

1084. JUGEMENT de validité de congé.

(Voy. la formule précédente.)

Entre le sieur, etc. (*Voy. tome 1^{er}, formule n^o 346*).

Nous, juge de paix, jugeant publiquement et en premier ressort; attendu (*motifs*); déclarons valable le congé donné au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, à la requête du sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, par exploit de, huissier à, en date du, enregistré; condamnons ledit sieur à vider, dans les vingt-quatre heures de la signification du présent jugement, les lieux qu'il habite encore, au mépris du congé à lui donné, et, à défaut de vider lesdits lieux dans le délai ci-dessus, autorisons le sieur à l'y contraindre par les voies de droit, notamment par le transport de ses meubles dans la maison du sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, lequel en est établi gardien judiciaire, aux conditions fixées par l'art. 1962, C. c.; ordonnons que le présent jugement sera exécuté par provision, nonobstant appel, sans donner caution; condamnons ledit sieur aux frais et dépens qui seront ultérieurement liquidés, conformément à la loi.

Ainsi jugé et prononcé à, le, etc.

(Signatures du juge de paix et du greffier.)

DÉCOMPTE.—(*Voy. tome 1^{er}, formule n^o 346*).

1085. TENTATIVE d'expulsion et ASSIGNATION en référé.

CODE Pr. civ., art. 4752, 4743 et suiv.—CODE Pr. civ., art. 806.—[CARRÉ, L. P. C., t. 6, p. 536.]

L'an, le, à la requête du sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, je (*immatricule de l'huissier*), soussigné, procédant par suite d'un congé donné par le requérant au sieur (*nom, prénoms, profession*), demeurant à, suivant exploit de, huissier, en date du, enregistré, me suis transporté au domicile dudit sieur, où, parlant à, j'ai sommé ledit sieur de vider les lieux à lui loués, de me remettre les clés et satisfaire à toutes les obligations du

(2) Le juge de paix compétent est celui de la situation des immeubles loués ou affermés.

locataire sortant, lui déclarant que, faute par lui de déférer à la présente sommation, j'allais à l'instant l'expulser et séquestrer ses meubles pour sûreté des réparations locatives. Ledit sieur. . . . s'est opposé à l'expulsion à laquelle j'allais procéder, prétendant que. . . . (énoncer les motifs du refus), et m'a requis d'en référer à M. le président. En conséquence, j'ai, à même requête que ci-dessus, donné assignation audit sieur. . . . à comparaître le. . . ., devant M. le président du tribunal civil de. . . ., tenant l'audience des référés en son cabinet, au palais de justice, à. . . ., à. . . . heures du. . . ., pour, attendu que le congé en vertu duquel je procède a été donné en temps utile; attendu qu'il y a urgence: au principal, voir renvoyer les parties à se pourvoir, et par provision, voir ordonner que. . . . (conclusions comme dans le dispositif de l'ordonnance; voy. la formule suivante).

Et j'ai, audit domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de. . . .

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

Coût ordinaire des exploits.

Remarque. — S'il n'est pas justifié d'un congé, ou si le congé est contesté, le président ne peut ordonner l'expulsion; il faut alors se pourvoir en validité de congé devant le tribunal civil, et c'est en vertu du jugement que l'expulsion a lieu.

1086. ORDONNANCE du président pour autoriser l'expulsion, rendue sur le procès-verbal de l'huissier.

CODE Pr. civ., art. 809, 814. — [CARRÉ, L. P. C., t. 6, p. 567 et 575.]

Nous. . . . (nom, prénoms), président du tribunal civil de. . . ., après avoir entendu le sieur. . . . (ou M. . . ., avoué du sieur. . . .), demandeur, et le sieur. . . . (ou M^e. . . ., avoué du sieur. . . .), défendeur; attendu que le congé est régulier et donné en temps utile; au principal, renvoyons les parties à se pourvoir; par provision, disons que, sur la signification de notre ordonnance (ou dans le jour, ou dans le délai de. . . . jours, à compter de l'ordonnance (si elle est contradictoire), ou de la signification de l'ordonnance, si elle est rendue par défaut), le sieur. . . . quittera et videra les lieux, justifiera de l'acquit des charges locatives et remettra les clés, sinon, autorisons le sieur. . . . à l'expulser des lieux, à faire procéder, s'il est nécessaire, à l'ouverture des portes, avec l'assistance du commissaire de police du quartier, et, au besoin, de la force armée (s'il n'est rien dû, ou si les objets sont sans valeur: à mettre les meubles sur le carreau, ou, si les loyers sont dus, ou si les objets ont de la valeur: à séquestrer les effets mobiliers qui en sont susceptibles, pour sûreté des loyers dus ou des charges locatives; on peut ajouter: à faire constater et estimer les réparations locatives par le commissaire de police, ou par. . . ., huissier, si les réparations sont sans importance; ou par. . . ., expert, que nous nommons et dispensons d'office du serment à cause de l'urgence, y procéder sous la surveillance de l'expert qui réglera les mémoires des ouvriers); et notre ordonnance sera exécutée par provision, nonobstant appel, et avant l'enregistrement, attendu l'urgence, à la charge de la faire enregistrer dans les trois jours.

Fait à. . . ., le. . . .

(Signature du président.)

DÉCOMPTE.

Timbre, Mémoire. — Enregistr., 4 f. 50 c. — Vacation des avoués en référé, 5 f., s'il est contradictoire; 3 f. s'il est par défaut. La vacation de l'huissier est comprise dans le calcul des heures composant les diverses vacations consacrées au procès-verbal.

Remarque. — Quand un congé a été régulièrement donné, il peut s'élever des difficultés de plusieurs natures donnant toutes lieu à référé, lorsque, d'ailleurs, elles ne rentrent pas dans la compétence du juge de paix, suivant les distinctions déjà faites. — Après le congé, le premier acte du propriétaire consiste à mettre un écriteau pour annoncer la vacance de l'appartement. Le locataire doit, à partir de cette époque, laisser visiter les lieux par les personnes qui désirent louer. — Le moment où l'écriteau peut être régulièrement mis, sa forme, sa dimension, peuvent former matière à référé. Il en est de même à l'occasion de la visite que doit tolérer le locataire. — Le congé peut être donné avant ou après le décès d'un locataire ou fermier. Si les héritiers se sont fait connaître, c'est à eux qu'il est adressé; dans le cas contraire, il est donné au décédé et notifié conformément à l'art. 68, C. p. c. Si les scellés ont été apposés, le propriétaire en demande la levée par un dire sur le procès-verbal d'apposition; et il y fait procéder sans description, en vertu de l'ordonnance du président; les meubles sont séquestrés ou mis dans tel lieu qui est désigné, aux frais et risques de la succession. Il en est de même en cas de faillite. — Toutes les formules relatives à ces diverses positions sont indiquées dans l'ouvrage de M. de Belleyme, t. 1^{er}, p. 352 et suiv.

Lorsque, devant le président, les parties tombent d'accord, ce magistrat constate cet arrangement en ces termes:

Nous. . . ., etc., attendu que le sieur. . . . (locataire) consent à quitter les lieux le. . . ., ce que le sieur. . . . (propriétaire) accepte; donnons acte aux parties de leurs consentements respectifs; en conséquence, disons que le sieur. . . . videra les lieux le. . . ., justifiera de l'acquit des charges locatives, etc.

1087. PROCÈS-VERBAL d'expulsion d'un locataire (1).

CODE Pr. civ., art. 585 et suiv., par analogie; — [CARRÉ, L. P. C., t. 4, p. 696.]

L'an. . . ., le. . . ., à la requête du sieur. . . . (nom, prénoms, profession), demeurant à. . . ., et en vertu d'un jugement rendu par M. le juge de paix du canton (ou le tribunal civil) de. . . ., le. . . ., enregistré, (ou bien d'une ordonnance rendue sur référé par M. le président du tribunal civil de. . . ., enregistrée) et signifié, j'ai. . . . (immatricule de l'huissier),

(1) Quand il existe un bail écrit, authentique ou sous seing privé, non contesté, l'expulsion a lieu en vertu de ce bail. — Elle est ordonnée par le président, en cas de difficulté, sur référé, ou par le juge de paix dans les matières de sa compétence. — Si les contestations dont le bail est l'objet sont sérieuses, il faut se pourvoir devant le tribunal (sauf les règles relatives à la compétence des juges de paix). S'il y a eu continuation de bail par tacite réconduction, un congé régulier est indispensable.

L'expulsion peut encore avoir lieu lorsqu'il y a: 1^o une résiliation du bail, volontaire ou forcée; 2^o une vente (art. 1743 et suiv., C. c.) ou une adjudication; 3^o une clause résolutoire du bail, autorisant expressément le juge des référés à ordonner l'expul-

sion dans le cas prévu; 4^o défaut de paiement du premier terme de loyer payable d'avance ou de réparations stipulées par le bail (pourvu que ce bail soit authentique ou sous seing privé non contesté); 5^o abandon ou déménagement furtif, après que cet abandon ou ce déménagement ont été constatés par certificat du commissaire de police, ou procès-verbal d'huissier, ou procès-verbal de carence; 6^o vente judiciaire des meubles quand le locataire n'offre pas de sûreté pour le paiement des loyers; 7^o défaut de paiement du loyer et de garnir les lieux; 8^o occupation de locaux par simple tolérance. — Lorsque l'expulsion a eu lieu après la vente de la chose louée, il y a lieu d'appliquer les art. 1743 et suiv., d'après les circonstances. Au sujet de l'expulsion, V. S. al., v^o Référé, n. 2, 40, 45, 62, 67, 80, 84 et s.

soûsigné, de nouveau sommé le sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, audit domicile, en parlant à, d'évacuer à l'instant les lieux loués, dont congé lui a été donné, et de satisfaire aux obligations du locataire sortant, lui déclarant que, s'il ne déférerait pas à cette sommation, j'allais procéder à l'éjection de ses meubles et effets, et les séquestrer, pour sûreté des loyers dus, du paiement des impositions (s'il y a lieu), et des réparations locatives à faire. Ledit sieur., ayant refusé d'obtempérer à cette sommation, j'ai, en présence des témoins ci-après nommés, décrit tout ce qui s'est trouvé dans les lieux loués audit sieur., consistant, savoir : (décrire successivement les meubles et effets trouvés dans chacune des pièces louées). Cette description faite, j'ai, en présence desdits témoins et dudit sieur., fait transporter tous les meubles et effets dans la maison du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, qui a consenti à être constitué gardien desdits effets, et a promis de tout représenter, quand il en sera requis. J'ai ensuite expulsé ledit sieur. des lieux dont il m'a remis les clés, et j'ai constaté les dégradations suivantes. (indiquer les réparations locatives à faire).

J'ai, de tout ce qui précède, dressé le présent procès-verbal, après y avoir vaqué depuis l'heure de jusqu'à celle de, avec l'assistance de et de (noms, prénoms, professions, domiciles), témoins, qui ont signé avec ledit sieur., gardien, tant le procès-verbal que les copies remises à l'instant, l'une audit sieur. (locataire), et l'autre audit sieur., gardien. Le coût est de

(Signatures du gardien, des témoins et de l'huissier.)

DÉCOMPTE. — (Tarif, art. 31, par analogie.) Voy. tome 1^{er}, formule n° 496.

TITRE SEPTIÈME.

BORNAGE (1).

1088. SOMMATION pour mettre un propriétaire voisin en demeure de procéder au bornage amiable de propriétés contiguës.

CODE CIV., art. 646.

L'an, le, à la requête du sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, j'ai (immatriculé de l'huissier).

(1) L'action en bornage dérive du droit accordé à chaque propriétaire par l'art. 646, C. c., de contraindre son voisin au bornage de sa propriété. Pour que l'action en bornage soit recevable, il faut, indépendamment de la capacité des personnes, qu'il y ait entre les héritages: 1^o voisinage, 2^o contiguïté, 3^o indivision, c'est-à-dire absence de limites reconnues ou fixées. — Si l'une de ces conditions vient à manquer, ce n'est plus une demande en bornage, mais une véritable revendication qui est intentée. — L'action en bornage est imprescriptible. — Le bornage est amiable ou judi-

ciaire : amiable, quand les parties s'entendent pour la délimitation de leurs propriétés respectives, et qu'elles ont capacité pour y procéder; judiciaire, lorsqu'il faut recourir aux tribunaux pour faire établir la ligne de démarcation.

Avant la loi du 25 mai 1838, les tribunaux civils étaient seuls compétents pour connaître de l'action en bornage; mais depuis la promulgation de cette loi, dont l'art. 6, § 2, attribue compétence aux juges de paix toutes les fois que la propriété ou les titres qui l'établissent ne sont pas contestés, c'est ce magistrat

sier), soussigné, fait sommation au sieur. (nom, prénoms, profession), demeurant à, audit domicile, en parlant à, de se trouver à, le, à heures du, avec tel arpenteur-géomètre qu'il lui plaira choisir pour, attendu que le requérant et ledit sieur. sont propriétaires de deux corps de domaines contigus dans une grande partie de leur superficie, sans qu'aucun signe extérieur indique la ligne séparative des deux propriétés; attendu que l'art. 646, C. c., donne à tout propriétaire le droit d'obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, procéder avec le requérant et l'arpenteur-géomètre dont il sera assisté, à l'arpentage des pièces de terre contiguës, et à l'adaptation des titres de propriété, afin de déterminer à l'amiable les limites respectives desdites propriétés, et d'établir les bornes destinées à marquer ces limites, ce qui sera constaté par le procès-verbal des arpenteurs-géomètres; déclarant au sieur. que faute par lui de se rendre aux lieux, jour et heure indiqués, ou de s'entendre sur ledit bornage, le requérant se pourvoira pour y faire procéder judiciairement, sous toutes réserves.

Et j'ai, audit domicile, parlant comme ci-dessus, laissé copie du présent, dont le coût est de

(Signature de l'huissier.)

DÉCOMPTE.

Coût ordinaire des exploits.

Remarque. — La sommation dont la formule précède n'est pas prescrite par la loi, mais il est bon de la faire notifier pour épuiser les voies amiables avant de recourir aux tribunaux, et pour provoquer la condamnation du défendeur aux dépens de l'instance. — Si le voisin sommé comparait, on procède à l'opération du bornage,

qui doit être saisi, parce que le demandeur ne sait pas quelles objections proposera le défendeur, et qu'il agit comme si ses titres et sa propriété étaient incontestables (Voy. cependant le cas tout spécial prévu dans la remarque de la formule n° 1088). — On peut d'ailleurs, dans la citation en bornage, conclure à ce qu'elle vaille comme citation en conciliation, si le défendeur, par son système de défense, rend le juge de paix incompetent (Voyez *infra*, formule n° 1089).

L'action en déplacement de bornes est une véritable action possessoire (Voy. tome 1^{er}, formules n°s 361 et suiv.), tandis que l'action en bornage concernant la fixation des limites de la propriété, a les caractères d'une action pétitoire, quoiqu'elle rentre exceptionnellement dans la compétence du juge de paix.

L'action relative à la distance prescrite par la loi, les réglemens particuliers et l'usage des lieux, pour les plantations d'arbres ou de haies, et celle en bornage sont réglées par des principes identiques.

L'action en bornage est applicable à tous les héritages ruraux contigus, c'est-

à-dire aux fonds de terre, qu'ils appartiennent à des particuliers, ou qu'ils soient la propriété de l'Etat ou des communes. Voy. ce que j'ai dit dans mes *Principes de compétence et de juridiction administratives*, t. 2, p. 360, n° 575, à l'occasion des terrains qui dépendent du domaine public.

Les art. 8 à 14 du Code forestier s'occupent du bornage amiable des forêts domaniales, et prescrivent quelques règles particulières. Quant au bornage judiciaire, il est assujéti aux formes ordinaires, sauf qu'il est demandé contre le préfet représentant l'Etat, après avoir présenté un mémoire, conformément à l'ordonnance du 1^{er} août 1827.

C'est à tort qu'il a été jugé que le propriétaire riverain d'un chemin vicinal, qui veut faire fixer les limites de son terrain avec le chemin vicinal, ne peut demander qu'un alignement par la voie administrative, et que l'autorité judiciaire est incompétente pour connaître de la demande en bornage formée contre la commune, après l'obtention de cet alignement (*J. Av.*, t. 72, p. 630, art. 294, § 41).