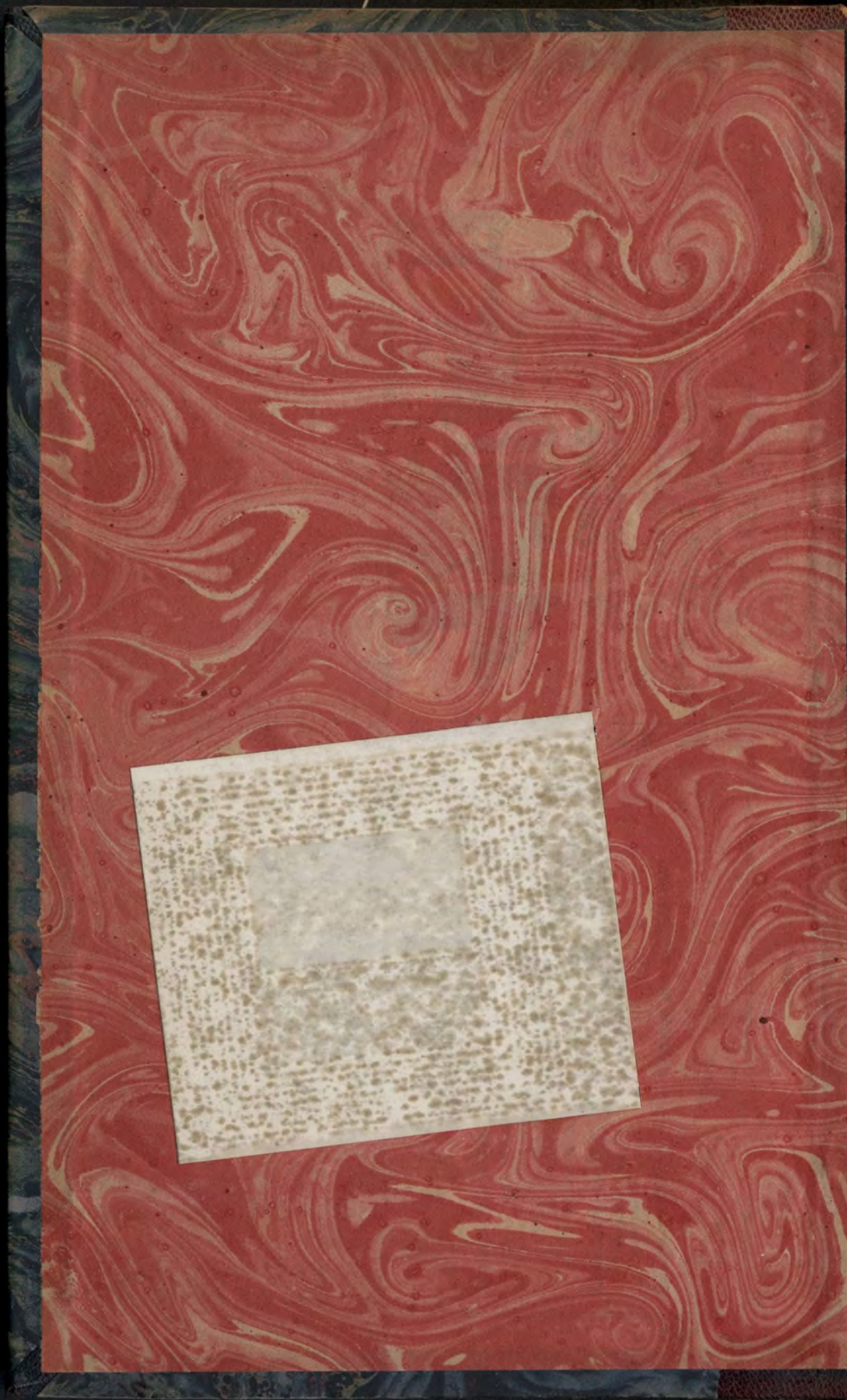
The image shows the front cover of an antique book. The cover is decorated with a complex marbled paper pattern in shades of dark blue, teal, and green, with some reddish-brown accents. The spine, visible on the left, is bound in dark brown leather. A white paper label is affixed to the spine, partially overlapping the marbled cover. The label contains the text "de Ch.)" in a simple, black, sans-serif font. The book shows signs of age, with some wear and tear at the corners and along the spine.

de Ch.)





11

UNIVERSITY

LIBRARY

~~PATRIMOINE
DE L'UNIVERSITÉ
DE LIÈGE~~

UNIVERSITÉ DE LIÈGE

BIBLIOTHÈQUE
DE LA FACULTÉ DE DROIT

LE BAIL A FERME

V^B 633/5

ULg - Bibl. Graulich



800001011

ÉTABLISSEMENTS ÉMILE BRUYLANT, Société anonyme d'éditions juridiques et scientifiques
67, rue de la Régence. Bruxelles.

UNIVERSITÉ DE LIÈGE

BIBLIOTHÈQUE

DE LA FACULTÉ DE DROIT

LE BAIL A FERME



Commentaire des règles du Code civil
sur la matière, des modifications y apportées
par la loi du 7 mars 1929
et de la loi sur la location des biens ruraux
des administrations publiques

PAR

PAUL GOURDET ET HENRI CLOSON

Avocats à la Cour d'appel de Liège

Préface de M. LÉON GRAULICH

Professeur à l'Université de Liège

DEUXIÈME ÉDITION

BRUXELLES

ÉTABLISSEMENTS ÉMILE BRUYLANT

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉDITIONS JURIDIQUES ET SCIENTIFIQUES

67, Rue de la Régence, 67

—
1929

que les règles qu'il a édictées soient des règles immuables. Ce que je voudrais voir maintenir, c'est la méthode du Code civil, ce ne sont pas nécessairement ses principes. La raison d'être du droit est de régir les rapports sociaux, et je suis le premier à reconnaître que, la vie sociale évoluant, le droit lui aussi doit évoluer. Aussi, n'ai-je jamais pu admettre que l'on critiquât une loi moderne en se bornant à démontrer qu'elle va à l'encontre des principes du Code civil.

En effet, de deux choses l'une. Ou bien on entend par là désigner les principes moraux, sociaux, économiques, politiques qui ont inspiré les auteurs du Code civil, et alors il reste à démontrer que ces principes réalisent toujours le bien commun. Ou bien on vise les notions juridiques accueillies par le Code civil, et alors on perd de vue que les principes, entendus en ce sens, sont simplement des cristallisations de règles positives. A cet égard, qu'il me soit permis de transcrire ici ces quelques phrases de Ihering : « C'est une illusion de croire que les principes, par cela seul qu'ils existent, puissent prétendre à la valeur de vérités logiques irréductibles. Ils sont et s'évanouissent avec les règles du droit auxquelles ils sont empruntés. Ces dernières viennent-elles à être abolies parce qu'elles ne conviennent plus, ils doivent également disparaître ou revêtir une autre tournure, tout comme la gaine doit être jetée, élargie ou changée, lorsque l'objet auquel elle était destinée a été échangé contre un autre, ou rendu plus grand ou plus petit ».

Si j'écris cela, ce n'est certes pas pour encourager

le législateur dans la voie des innovations. Ma seule idée est de marquer exactement à quel point de vue je me place lorsque je constate que l'on « abîme » notre Code civil. Si vraiment, les idées qui sont à la base de ce Code ne sont plus conformes au bien commun dans notre état social, si vraiment de nouvelles notions juridiques s'avèrent absolument nécessaires, que l'on réforme! Mais pourquoi ne pas suivre la méthode du Code civil...

Trêve à ces lamentations. Il y a plus urgent à faire. La nouvelle loi sur le bail à ferme est promulguée. Elle sera approuvée par les uns, critiquée par les autres : en tout cas, elle devra être appliquée. Et, devant une loi nouvelle, l'attitude la plus immédiatement utile à ses concitoyens que puisse adopter un juriste, est de venir en aide à ceux qui auront à vivre sous l'empire de cette loi, à ceux qui auront à l'interpréter. C'est ce qu'ont pensé et réalisé les auteurs du présent livre, MM. Henri Closon et Paul Gourdet, qui comptent parmi les meilleurs de mes anciens disciples.

Je ne saurais assez dire combien je les félicite d'avoir conçu, comme ils l'ont fait, le plan de leur ouvrage. Ils auraient pu se borner à commenter les nouveaux textes introduits dans notre Code civil. Ils ont compris que c'eût été faire œuvre incomplète.

La réforme d'ensemble de notre Code civil, réforme dont il est toujours question, sera une tâche difficile. Les réformes fragmentaires ne le sont pas moins et sont en outre pleines de dangers. C'est qu'en effet, elles sont destinées à prendre place dans un tout

dont elles ne peuvent troubler l'économie générale et si, comme je le disais tantôt, il ne leur est pas interdit d'adopter de nouvelles notions juridiques, encore est-il qu'elles doivent éviter d'introduire des contradictions dans l'ensemble. Il y a là une œuvre d'emboîtement très délicate à réaliser.

Aussi le commentateur, qui veut atteindre pleinement son but, doit-il nécessairement mettre sur pied un travail d'ensemble sur l'institution juridique touchée par ces réformes. A cette seule condition, il pourra montrer dans quelle mesure les textes nouveaux rentrent dans les cadres juridiques déjà connus, dans quelle mesure ils se rattachent aux principes généraux dont ils sont l'application particulière. Dans un ouvrage récent, l'éminent civiliste Henri Capitant note que tel doit être le but de l'interprétation d'une loi nouvelle. Les auteurs de ce livre l'ont saisi d'instinct.

Je n'ajouterai qu'un mot. La belle ordonnance des matières, la clarté de l'exposition, le souci constant de n'é luder aucune difficulté, le sens juridique profond avec lequel sont résolues les questions les plus épineuses, tout concourt à faire de ce travail un des meilleurs de notre littérature juridique.

MM. Henri Closon et Paul Gourdet me demanderont de supprimer cette finale de ma préface. Je n'en ferai rien, car, je l'avouerai en terminant, c'est surtout pour avoir le plaisir de leur dire cela publiquement que j'ai accepté d'écrire ces lignes.

LÉON GRAULICH.

INTRODUCTION

La loi du 7 mars 1929 a apporté de nombreuses et profondes modifications aux règles du droit civil en matière de bail à ferme. Ses innovations et leur application pratique fourniraient à elles seules matière à une étude.

Il nous a cependant paru opportun de ne pas limiter l'objet de notre travail aux nouvelles dispositions que la loi a introduites dans le Code, mais d'y comprendre également les articles qui n'ont point subi de modifications.

Nous pouvons ainsi non seulement réunir dans le même ouvrage l'ensemble des règles qui régiront dorénavant la matière du bail à ferme, mais aussi les coordonner et les envisager suivant un plan rationnel.

Quant aux nouvelles dispositions introduites par la loi, nous nous sommes efforcés de les étudier avant tout, du point de vue juridique, laissant de côté toute préoccupation politique, voire économique.

Quant aux dispositions inchangées du Code, nous avons cherché principalement à réaliser un but pratique en résumant la doctrine et en signalant la jurisprudence la plus récente. Nous n'avons, en effet, nullement la prétention d'écrire un traité complet sur une

matière que les auteurs les plus autorisés ont approfondie.

Nous tenons, au seuil de cet ouvrage, à exprimer nos sentiments reconnaissants à M. LÉON GRAULICH, professeur de droit civil à l'Université de Liège, qui a bien voulu nous réserver, avec la plus grande bienveillance, le précieux appui de ses directives et de ses conseils.

H. C. ET P. G.

	Pages.
TITRE IV. — DU PRIVILÈGE DU BAILLEUR	85
— V. — DURÉE ET FIN DU BAIL	91
CHAPITRE I ^{er} . — <i>La durée du bail</i>	91
— II. — <i>Décès du bailleur ou du fermier</i>	99
§ 1 ^{er} . — <i>Le décès n'a pas été prévu dans le bail</i>	100
§ 2. — <i>Le bail prévoit l'hypothèse du décès</i>	103
CHAPITRE III. — <i>Aliénation du bien loué</i>	107
— IV. — <i>Du congé.</i>	111
— V. — <i>Tacite reconduction.</i>	116
— VI. — <i>Résiliation anticipée du bail.</i>	119
— VII. — <i>De l'inexécution des obligations du bail</i>	120
— VIII. — <i>Perte fortuite de la chose.</i>	123
TITRE VI. — LOCATION DES BIENS APPARTENANT A L'ÉTAT, AUX PROVINCES, AUX COMMUNES ET AUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS	127
CHAPITRE I ^{er} . — <i>Généralités</i>	128
— II. — <i>De la location par soumission</i>	129
— III. — <i>Du renouvellement des baux.</i>	130
§ 1 ^{er} . — <i>Le congé n'est pas donné.</i>	130
§ 2. — <i>Le congé est donné</i>	131
CHAPITRE IV. — <i>Approbations administratives.</i>	133
— V. — <i>Responsabilité de l'administration</i>	137
DISPOSITIONS TRANSITOIRES	138
TITRE VII. — DISPOSITIONS TRANSITOIRES	141

LÉGISLATION.

CODE CIVIL.

TITRE VIII. — DU CONTRAT DE LOUAGE	145
CHAPITRE I ^{er} . — <i>Dispositions générales.</i>	145
— II. — <i>Du louage des choses</i>	145
Section I ^{re} . — <i>Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux</i>	145
— II. — <i>Des règles particulières aux baux à loyer</i>	145
— III. — <i>Des règles particulières aux baux à ferme.</i>	151
LOI du 7 mars 1929 portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme	155
LOI du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'État, aux provinces, aux communes et aux établissements publics	157
Table alphabétique des matières	159

TITRE PREMIER.

RÈGLES GÉNÉRALES.

CHAPITRE PREMIER.

GÉNÉRALITÉS.

1. *Définition.* — Le bail à ferme est un contrat par lequel une partie, le bailleur, s'engage à fournir à une autre, le preneur, pendant un temps déterminé, l'usage et la jouissance d'un bien rural, moyennant un prix que l'autre s'oblige à lui verser.

2. *Caractères généraux.* — Le bail à ferme est un contrat consensuel, synallagmatique et à titre onéreux.

Consensuel, car il naît par le seul concours de la volonté des parties, sans qu'aucune formalité soit nécessaire.

Synallagmatique : la cause de l'obligation de chacune des parties réside dans la prestation de son co-contractant.

A titre onéreux : la débiton d'un prix comme contre-partie de la jouissance de la chose est indispensable à la perfection du contrat. L'absence de prix ou la stipulation d'un prix dérisoire en ferait, en dépit de la qualification donnée par les parties, un contrat à titre gratuit, un prêt à usage (*commodat*).

Le caractère temporaire du contrat est également essentiel. La location à perpétuité constituerait une aliénation et non plus un louage.

La loi fixe, dans certains cas, les limites extrêmes de la durée de location; d'une part, elle ne peut être inférieure à neuf ans (*Code civ.*, nouvel art. 1774) lorsqu'il s'agit d'un bail initial; d'autre part, elle ne peut dépasser nonante-neuf ans (*loi du 18-29 décembre 1790*, art. 1^{er}).

3. *Clauses d'ordre public.* — Les rédacteurs du Code civil, respectueux du grand principe de la liberté des conventions, avaient estimé que les règles édictées en cette matière ne devaient être appliquées qu'en l'absence de conventions entre parties.

Le législateur de 1929 a voulu, au contraire, obliger les contractants à se soumettre à la plupart des nouvelles dispositions de la loi et a, en conséquence, frappé de nullité les clauses qui y dérogeraient.

Les formules employées par le législateur, pour donner aux nouveaux articles du Code un caractère d'ordre public, pourraient faire naître une sérieuse difficulté. Alors qu'il eût été si simple de déclarer que toute clause dérogatoire serait censée non écrite, le législateur a préféré employer les expressions : « nonobstant toutes conventions contraires », « nonobstant toutes clauses et tous usages contraires », « clauses de nul effet ».

On pourrait, dès lors, se demander quel serait le sort d'un bail contenant une clause violant les prescriptions de la loi. Ne pourrait-on pas prétendre qu'il faudrait appliquer l'article 1172 du Code civil, qui prévoit la nullité de la *convention tout entière* lorsqu'une condition prohibée par la loi y est insérée (1)?

(1) La majorité de la doctrine et de la jurisprudence se prononce pour la nullité du contrat tout entier lorsqu'il contient une clause contraire à une loi d'ordre public. Cfr. DUVERGIER, *Contrat de société*, n° 103, p. 43 et suiv.; DEMOGUE, *Rev. trim.*, 1927, p. 435, n° 18; CAPITANT, « Les succédanés des clauses or » (*Dall. hebdomadaire*, 1926, chron., p. 19; *Id.*, « Du sort du contrat contenant une clause annulée comme contraire aux lois » (*ibid.*, 1927, chron., p. 1); *Id.*, *Introduction à l'étude du droit civil*, n° 277, p. 341; *Id.*, note au D. P., 1926, 2, 58; PLANIOL, « Les baux à fermage variable » (*Rev. crit.*, 1926, p. 123); LALOU, note au D. P., 1924, 2, 21 et 97; ROUSSEAU, note au *SIR.*, 1926, 2, 49, 86 et 87; 1927, 2, 55 et 118; PLANIOL et RIPERT, t. VIII, n° 17, p. 25; BEUDANT, *Obligations*, n° 253, note 2; Seine, 31 juillet 1923 (D. P., 1924, 2, 23); cass., 30 octobre 1924 (*Pasic.*, 1924, 1, 561); Belfort, 10 mars 1926 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 373); Pau, 20 juillet 1926 (*SIR.*, 1926, 2, 86); Melun, 5 novembre 1926 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 559); Agen, 13 janvier 1927 (*ibid.*, 1927, p. 156); Seine, 17 janvier 1927 (*SIR.*, 1927, 2, 46); Laval, 19 février 1927 (*ibid.*, 1927, 2, 55); Seine, 6 avril 1927 (*Dall. hebdomadaire*, 1927, p. 296); Bruxelles, 5 novembre 1927 (*Rev. prat. not.*, 1928, p. 100); Seine, 7 janvier 1929 (*Dall. hebdomadaire*, 1929, p. 169). Voy. cependant en sens contraire, note OCTORS (*Journ. des trib.*, 1925, col. 323);

Un propriétaire, à qui un fermier opposerait la nullité d'une clause de son bail comme étant contraire à la loi, ne pourrait-il pas répondre avec chance de succès que cette nullité entraîne celle du bail tout entier?

Il semble bien résulter des travaux parlementaires que l'intention du législateur a été de maintenir le bail et d'effacer simplement la clause litigieuse.

La question fut posée nettement à la Chambre, à propos du sort du bail contenant une clause stipulant une durée initiale inférieure à neuf ans. Le Ministre de l'Agriculture a répondu formellement qu'en ce cas, on ne pourrait prétendre que la convention entière serait nulle, mais que seule la clause relative à la durée devrait être considérée comme non écrite (1). Il semblerait difficile d'adopter une solution différente en ce qui concerne la violation d'autres articles; la question reste cependant bien délicate.

Du caractère d'ordre public des nouvelles dispositions légales découle une conséquence importante : ces textes sont *de stricte interprétation*. Leur application doit se limiter uniquement au cas qu'ils prévoient, et ils ne peuvent être étendus à d'autres par analogie.

C'est là une observation qui mérite d'être faite au seuil de cet ouvrage et qui ne doit jamais être perdue de vue.

4. *Distinction entre le bail à ferme et le bail à loyer.* —

La distinction entre le bail à ferme et le bail à loyer voit son intérêt singulièrement s'accroître par le fait des restrictions que la législation nouvelle apporte à la liberté des propriétaires en matière de bail à ferme. Le Code civil se borne à dire que le bail à ferme est celui « des fonds ruraux » (art. 1711). Cette définition ne peut suffire de critère pour cette distinction.

D'autre part, au cours des récents travaux parlementaires, le législateur s'est refusé à apporter une précision à ce sujet.

concl. PAUL MATTER, D. P., 1928, 1, 30; Seine, 17 mars 1919 (*ibid.*, 1924, 2, 22); Rouen, 16 novembre 1922 (*ibid.*, 1926, 2, 57); Melun, 5 juin 1924 (*ibid.*, 1929, 2, 97); Gand, 27 janvier 1926 (*Pasic.*, 1926, II, 115); Dijon, 1^{er} avril 1926 (*SIR.*, 1926, 2, 49); Nice, 18 mai 1926 (*ibid.*, 1926, 2, 87); Paris, 23 mars 1927 (*ibid.*, 1927, 2, 118); trib. Bruxelles, 20 octobre 1928 (*Pand. pér.*, 1929, n° 139).

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1325, et 1928-29, p. 538.

Il y fut simplement déclaré que c'est à l'ancienne terminologie du Code civil qu'il faut s'en rapporter (1).

La définition du Code civil est insuffisante, parce qu'en effet la situation du bien loué n'exerce guère d'influence sur le point de savoir si l'on se trouve en présence d'un bail à ferme ou à loyer. Ainsi, le bail d'une maison louée aux seules fins d'habitation est un bail à loyer, même si cette maison est située en pleine campagne, et la location d'un terrain destiné à la culture, quoique situé en ville, constitue un bail à ferme (2).

Le mot « rural » a donc un sens large, et le législateur n'a envisagé en l'employant que le *quod plerumque fit*.

Signalons, en passant, que l'importance ou l'insignifiance de la superficie du fonds loué est en elle-même indifférente (3).

Le moindre lopin de terre peut faire l'objet d'un bail à ferme (4).

Force nous est donc d'interroger la tradition qui se reflète dans les travaux préparatoires du Code civil. Nous lisons, dans le rapport au Tribunal (5) : « Le louage d'un bien rural, « c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou « industriels (6), est appelé « bail à ferme »; le louage d'une « maison ou d'un bâtiment qui produit des fruits civils... ».

Il faut donc que le fonds loué produise *des fruits naturels* (7), mais, à notre avis, on doit donner à cette expression son sens propre, c'est-à-dire celui de produits *périodiques*, et, dès lors,

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 62, et 1928-29, p. 480-481 et 542; Sénat, 1927-28, p. 57.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et LOYNES, t. I^{er}, n^o 430; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. III, § 261, p. 241, note 28, 4^e; PLANIOL, t. II, n^o 2488, note 2.

(3) Voy. cependant ce qui sera dit, à propos des immeubles mixtes, au n^o 5 et, à propos de l'Œuvre des coins de terre, au n^o 7.

(4) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 38-39; Sénat, 1927-28, p. 21-51 et 59; Ch., 1928-29, p. 481 et 545.

(5) MOURICAULT, Rapport au Tribunal, LOCRÉ, t. VII, p. 198.

(6) GALOPIN, *Cours de droit civil*, n^o 139; le qualificatif « industriel » reproduit dans le Code, à l'article 584, n'ajoute rien à l'idée de fruits naturels.

(7) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, p. 833; GUILLOUARD, t. II, n^o 451; MARCADÉ, sous art. 1764; TROPLONG, t. II, p. 632; trib. Melun, 13 mai 1921 (*Gaz. des trib.*, 5 juillet 1921); trib. Seine, 31 janvier 1921 (*ibid.*, 10 juillet 1921).

exclure le sens extensif qui lui est donné en la matière de l'usufruit où elle s'applique également à des produits non périodiques. La location d'une carrière (1) ou d'une tourbière, par exemple, sera toujours un bail à loyer.

Mais, restreints dans leur sens propre, il faut laisser aux mots « fruits naturels » leur pleine signification. Ce ne sont pas seulement les produits de la terre propres à la nourriture de l'homme et des animaux, mais également ceux qui sont cultivés dans le but de satisfaire aux autres besoins de l'homme, même ceux de luxe ou d'agrément. Ainsi, les jardins maraîchers (2), les pépinières ou les terrains loués pour y cultiver des fleurs tomberont sous l'application des règles du bail à ferme (3).

A notre avis, le seul fait que le bien loué puisse produire des fruits naturels est encore insuffisant pour donner au contrat le caractère d'un bail à ferme. La raison indique qu'il faut de plus, que le bien soit pris en location *dans le but* d'en recueillir les fruits (4). Il est certain, par exemple, que la location d'une prairie, destinée à une plaine de sport ou un terrain de foot-ball, est un bail à loyer. Il en serait de même de la location d'un jardin de plaisance ou d'un terrain destiné à l'exploitation d'une briqueterie ou à l'établissement d'un chantier (5).

Certains, allant encore plus loin, estiment que le critère de la distinction entre le bail à ferme et le bail à loyer réside dans le fait que, dans le premier, les lieux loués doivent avoir pour objet une *exploitation* agricole, constituant pour le preneur

(1) Nous supposons, ainsi que l'admet la jurisprudence belge, que ce contrat puisse être considéré comme une location et non comme une vente de produits. Cass., 8 juin 1916 (*Pasic.*, 1917, I, 148).

(2) J. de P. Verviers, 8 avril 1892 (*Jur. cour Liège*, 1893, p. 64); *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 485 et 545.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, p. 703, n° 1226; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. III, § 261, p. 241, note 28; *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 10; Ch., 1928-29, p. 545. *Contra* : Gand, 8 juin 1921 (*Pasic.*, 1921, II, 131).

(4) DALLOZ, *Répert.*, v° *Louage*, n° 507; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. III, p. 241, note 28, 4^o.

(5) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, p. 833; GUILLOUARD, t. II, n° 451; LAURENT, t. XXV, p. 475, n° 421; *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 547. *Contra* : Paris, 16 juin 1925; DALLOZ, *Répert.*, v° *Louage*, n°s 505 et 597 (ce dernier arrêt est unanimement critiqué).

l'exercice de sa profession (1). Une décision du tribunal de Gand va même jusqu'à prétendre que le caractère agricole de l'exploitation ne se révélerait que par l'existence d'un outillage agricole et généralement par la présence de bétail (2).

Nous ne trouvons ni dans le texte ni dans l'esprit de la loi aucun fondement à pareille théorie. Bien au contraire, les récents travaux parlementaires ont spécifié que, par exemple, l'ouvrier de chemin de fer qui loue une terre pour la cultiver, sa journée faite, contracte un bail à ferme (3). Preuve certaine que la profession agricole dans le chef du preneur n'est nullement nécessaire.

En résumé, la réunion de deux éléments est indispensable pour que l'on se trouve en présence d'un contrat de bail à ferme : d'une part, le bien loué doit produire des fruits naturels, et d'autre part, il doit être pris en location dans le but d'en recueillir les fruits (4).

5. *Immeubles mixtes.* — Nous n'avons pas, jusqu'à présent, envisagé l'hypothèse d'un immeuble qui se composerait à la fois de bâtiments et de terrains de culture.

En vertu des principes généraux, il faudra considérer quel a été, dans l'intention des parties, l'objet principal de la location. C'est celui-ci qui déterminera la nature du contrat (5). Pour apprécier cette intention, on devra tenir compte des circonstances de fait telles, entre autres, que la situation du bien loué, la disposition et la destination des bâtiments, la conte-

(1) Amiens, 12 juillet 1912 (D. P., 1914, 2, 400); BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XXV, p. 430; trib. Seine, 31 décembre 1919 (*Gaz. des trib.*, 1920, II, 158).

(2) Gand, 8 juin 1921 (*Pasic.*, 1921, II, 131). Cette idée fut même défendue à la Chambre par certains, mais ne fut pas adoptée (*Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 547).

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 39. Discours de M. Poncelet.

(4) Il ressort de ces données que le bail de chasse ne constitue en aucune façon un bail à ferme. Cass., 11 janvier 1925 (*Pasic.*, 1926, I, 165). *Contra* : Commission sup. de cass. fr., 1^{er} mars 1923 (D. P., 1924, 1, 221); trib. Seine-et-Marne, 23 mars 1928 (*Dall. hebd.*, 1928, p. 229); trib. Bruxelles, 10 mars 1928 (*Pand. pér.*, 1929, n^o 51).

(5) LAURENT, t. XXV, n^o 422; TROPLONG, t. II, p. 105, n^o 633; GUILLOUARD, t. II, n^o 453; POTHIER, t. II, p. 365, n^o 341; *Louage*, n^o 541; Gien, 1^{er} décembre 1896 (*Pand. fr.*, 1897, II, 178); FERRIÈRE SUR PARIS, t. II, p. 1241, n^o 16; *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 317, 318 et 567, et 1928-29, p. 547.

nance des terres, la profession du preneur et l'influence sur le prix du loyer de la coexistence des terrains. Il pourra découler de l'examen de ces diverses circonstances que les parties, en contractant, n'ont pas eu principalement en vue l'usage ou le profit agricole, mais ont plutôt recherché un but de logement ou autres fins commerciales ou industrielles, ce qui donnerait alors naissance à un bail à loyer.

Il est intéressant à ce sujet de signaler l'appréciation du législateur émise à propos des lois exceptionnelles sur les loyers; il semble avoir estimé que lorsque les terres, dont la contenance ne dépasse pas deux hectares, étaient louées par un même propriétaire, avec une maison d'habitation, le caractère de logement était prédominant. Il n'empêche qu'il pourra résulter de circonstances de fait qu'un immeuble, tombant sous l'application de la loi sur les loyers, soit considéré comme un bien rural; dans ce cas, le locataire jouirait d'une double protection, tant de la présente loi que de la loi sur les loyers (1).

Citons quelques exemples. L'ouvrier qui, pour se loger, loue, même à la campagne, une maison à laquelle une petite terre est attenante, contracte évidemment un bail à loyer. On a même jugé que l'existence d'une petite étable et l'élevage de deux ou trois moutons et porcs, qui ne procurait au locataire que des ressources accessoires, n'enlevait pas à ce contrat son caractère principal d'habitation (2).

D'autres décisions ont refusé, avec raison, de voir un bail à ferme dans la location d'un moulin ou d'une scierie, alors même qu'en dépenderaient quelques prairies, celles-ci n'en étant que l'accessoire (3).

La location d'une maison, même avec grange, étable et jardin, ne perdrait pas son caractère de bail à loyer par le fait que le preneur louerait à d'autres propriétaires des terrains qu'il cultive (4).

(1) Deuxième rapport à la Chambre, p. 9.

(2) Grivegnée, 30 novembre 1920 (*J. J. de P.*, 1921, p. 63).

(3) Bruxelles, 29 novembre 1809 (*Journ. du pal.*, t. VII, 892); Pau, 18 janvier 1899 (D. P., 1899, 2, 312); Toulouse, 18 décembre 1840 (*Journ. du pal.*, 1841, t. I^{er}, 349).

(4) Gand, 22 avril 1882 (*Belg. jud.*, col. 677).

6. — *Quid*, si un propriétaire donnait en location au preneur par deux baux distincts, d'une part le corps de logis et les dépendances et, d'autre part, les terrains de culture ?

La solution de cette question est délicate. Elle dépendra, à notre avis, du point de savoir si les bâtiments ne constituent qu'un accessoire indispensable à la culture des terrains. Dans l'affirmative, et surtout si la propriété louée formait un bloc, il nous paraît que l'on devrait décider qu'en réalité ces deux contrats n'en forment qu'un et qu'il y a bail à ferme pour le tout.

Dans la négative, il faudra respecter la distinction établie par les parties, qui ont entendu faire un bail à ferme et un bail à loyer. Le juge ne pourrait aller contre une volonté aussi clairement exprimée que si, d'un ensemble de circonstances non équivoques, il résultait que les parties n'ont pu avoir d'autre but que d'échapper aux conséquences restrictives de la nouvelle loi.

7. *Parcelles cédées dans un but philanthropique*. — Nous avons vu, au début de cet ouvrage, que le bail était un contrat à titre onéreux et que, dès lors, ne devait pas être considérée comme une location la cession de la jouissance d'un terrain faite sans fixation d'un prix de loyer ou pour un loyer dérisoire.

Il en est notamment ainsi du droit à la jouissance d'une terre consentie dans un but principalement philanthropique, comme le pratique, par exemple, l'« Œuvre du coin de terre », qui cède gratuitement, ou moyennant une légère redevance, l'usage d'une parcelle de terre à des ouvriers ou des employés.

Semblable contrat n'étant pas un bail, échappe entièrement à la loi. Les parties sont entièrement libres d'en fixer la durée, comme bon leur semble; sauf convention contraire, aucun congé ne devra être donné; il ne sera pas dû d'indemnité de sortie, etc.

Aucun doute ne peut exister sur ce point. En effet, le législateur avait primitivement prévu une exception en faveur de ce qu'il appelait improprement « des locations consenties dans un but philanthropique » (1). Revenant à une conception plus exacte, les Chambres supprimèrent cette exception, la

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1391.

déclarant superflue, puisqu'on ne se trouvait pas en présence d'un bail à ferme (1).

Mais il doit être bien entendu que les contrats de ce genre ne conservent leur caractère propre que s'ils sont consentis à titre gratuit ou moyennant une redevance réellement modique.

Le but philanthropique doit être l'élément essentiel de la convention.

Il faudrait donc se garder de croire que la concession d'un bail, même à très bas prix, suffirait pour faire échapper le contrat à l'application de la loi. La concession de la jouissance doit être faite à des conditions telles que la générosité en soit réellement le caractère prédominant (2).

En cas de doute, il y aurait là une question de fait à apprécier par les tribunaux.

Les cessions faites dans un but philanthropique échappent à la loi, qu'elles soient consenties par une œuvre, par une commission d'assistance publique ou par un particulier.

8. *Comparaison avec d'autres contrats.* — Le bail à ferme n'est pas le seul mode légal dont dispose le propriétaire désireux de faire valoir par autrui son bien rural. Il existe d'autres contrats d'une nature juridique différente, auxquels, est-il besoin de l'ajouter, la récente législation reste complètement étrangère, d'autant plus que celle-ci doit s'interpréter restrictivement. Nous allons brièvement les examiner (3).

Remarquons, avant de passer à cet examen, que le propriétaire ne cesse pas de faire valoir directement son fonds, lorsqu'il cultive avec l'aide d'un chef de culture dont la rémunération est fixe ou proportionnelle aux résultats de l'exploitation (4). On retrouve dans ce contrat, où la volonté des parties reste entièrement libre, les caractères du mandat et du louage de services; mais il ne peut être question ici d'un bail à ferme, car les risques de l'exploitation restent entièrement à charge du propriétaire.

(1) Troisième rapport au Sénat, p. 5.

(2) Deuxième rapport au Sénat, p. 1 et 2; *Ann. parl.*, Sénat, 1926-27, p. 77.

(3) Voy. également n° 75, 1°.

(4) Tournai, 20 mars et 11 avril 1905 (*Pand. pér.*, 1905, n°s 262 et 263); *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 533.

9. *Emphytéose*. — Le contrat d'emphytéose, régi en Belgique par la loi du 10 janvier 1824, n'est guère usité chez nous, pour la raison que sa durée ne peut être inférieure à vingt-sept ans (art. 2).

Ce qui le différencie essentiellement du contrat de bail est que, moyennant une redevance annuelle, il concède à l'emphytéote un *droit réel*, consistant dans la pleine jouissance d'un immeuble, lui accordant l'exercice de tous les droits attachés à la propriété du fonds, sous la seule restriction de ne pouvoir diminuer la valeur de celui-ci (art. 3). L'emphytéote peut donc user du fonds comme bon lui semble, sauf abus grave, en changer la destination; il peut hypothéquer, voire même aliéner son bien ou le grever de servitudes pour la durée de la jouissance (art. 6). Il est cependant responsable, à l'expiration du contrat, des dégradations occasionnées par sa négligence ou son défaut d'entretien (art. 13).

Par contre, le propriétaire n'est tenu d'aucune réparation. Remarquons, enfin, que des conventions particulières peuvent déroger à ces règles, sauf à celle relative aux limites extrêmes de la durée (art. 17) (1).

10. *Constitution d'un droit d'usufruit à titre onéreux*. — Le droit d'usufruit a sa source soit dans une convention, soit dans la loi. Ce contrat se distingue du bail en ce qu'il concède aussi à l'usufruitier un droit réel, le droit de jouir de la chose comme le ferait le propriétaire lui-même, à charge, toutefois, d'en conserver la substance et d'agir en bon père de famille (Code civ., art. 778, 597 et 601).

Notons que le prix stipulé pourrait être acquitté en plusieurs termes.

De ce que l'usufruit est un droit réel, il s'ensuit d'une part qu'il est immobilier dès qu'il a pour objet un immeuble, alors que le droit du preneur dans un bail, étant un droit de créance, est toujours mobilier; et, d'autre part, que le nu-propriétaire doit uniquement laisser jouir l'usufruitier, c'est-à-dire s'abstenir de toute entrave à l'exercice de son droit, tandis que dans le

(1) Le bail emphytéotique est considéré, au point de vue de l'enregistrement, comme un bail ordinaire (loi 6 août 1887, art. 2; *Rec. gén.*, 10888, 10903 et 10921).

contrat de bail, le bailleur est tenu de faire jouir le preneur de son bien, pendant toute la durée du bail.

Le droit de jouissance de l'usufruitier est plus étendu que celui du preneur. Il a droit à toutes espèces de fruits (1), non seulement aux fruits proprement dits, mais également aux produits réputés fruits, c'est-à-dire à ceux qui ne sont périodiques que par la volonté du propriétaire. C'est ainsi que l'usufruitier peut tirer profit de l'exploitation d'une carrière déjà ouverte ou d'un bois suivant son aménagement (2).

L'usufruit est un droit ordinairement viager; cependant, la durée peut en être librement déterminée par une convention, mais même alors, il s'éteint par la mort du titulaire (art. 617), à la différence de ce qui a lieu dans le contrat de bail.

Du rôle passif du propriétaire, il résulte qu'il ne peut être contraint à aucune réparation, même lorsque les bâtiments tombent en ruine par vétusté ou cas fortuit (Code civ., art. 605 et 607).

D'autre part, l'usufruitier n'est tenu que des réparations d'entretien ou de celles dues à sa négligence (3).

Un des inconvénients de l'usufruit conventionnel ayant pour objet un immeuble est que semblable contrat est soumis obligatoirement à l'enregistrement par le seul fait de son existence, tandis que le bail n'est soumis à cette formalité que lorsqu'un écrit est dressé. De plus, le droit dû de ce chef est de 7,80 p. c., tandis qu'il est beaucoup inférieur pour un bail.

Pour être opposable au tiers, la concession d'un tel usufruit doit être transcrite à la conservation des hypothèques (loi du 16 décembre 1851, art. 1^{er}), et, dès lors, être passée devant notaire. La transcription entraîne la perception d'un second droit de 1,80 p. c.

11. *La société.* — Un fonds rural pourrait encore faire, de la part de son propriétaire, l'objet d'un apport en société dans laquelle le fermier apporterait son activité, son matériel agricole, son bétail, etc. Il serait même loisible au propriétaire de ne faire apport que de la jouissance de son bien (4).

(1) Ainsi qu'il a été dit plus haut, au n° 4.

(2) GALOPIN, *Des biens*, p. 100.

(3) GALOPIN, *Des biens*, p. 119.

(4) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 533.

Une société ainsi constituée serait évidemment de nature civile, et régie uniquement par les articles 1837 à 1873 du Code civil. A dire vrai, les parties pourraient lui donner, si elles le voulaient, une forme commerciale (loi du 14 juin 1926 modifiant l'art. 187 de la loi sur les sociétés), mais nous n'en voyons pas l'intérêt.

En vertu des principes généraux du droit, le propriétaire et le fermier associés sont libres de fixer comme bon leur semble l'évaluation de leurs apports respectifs et la proportion dans laquelle chacun participerait aux bénéfices ou aux pertes. Ceux-ci, à défaut de stipulation sur ce point, se répartiraient proportionnellement à la mise de chaque associé (Code civil, art. 1853).

Remarquons qu'il n'est nullement nécessaire que les bénéfices soient répartis dans la même proportion que celle des pertes; la disproportion peut même être énorme (1). Une seule restriction est établie, celle prévue par l'article 1855 du Code civil, qui défend, sous peine de nullité de l'acte entier, qu'un des associés s'adjuge la totalité des bénéfices ou ne contribue dans aucune mesure aux pertes. Il va de soi que la fixation d'une participation tout à fait dérisoire, soit aux pertes, soit aux bénéfices, encourrait la même nullité.

Le mode de gestion et d'exploitation des biens sociaux peut être librement réglé par les parties. En l'absence de stipulation, l'article 1859 supplée à la volonté des contractants en traçant quelques règles sommaires.

Le contrat de société entraîne, dans une certaine mesure, la responsabilité de chacun des associés relativement aux engagements pris vis-à-vis des tiers, ce qu'il importe de ne pas perdre de vue.

Examinons dans quelle mesure les associés sont tenus vis-à-vis des tiers (2).

Notons tout d'abord que si la société est de nature civile, il n'y a, contrairement aux règles des sociétés commerciales, aucune solidarité entre les associés (Code civ., art. 1862).

(1) PLANIOL, t. II, n° 1972.

(2) AUBRY et RAU, t. VI, § 383, p. 39 et suiv.; BAUDRY-LACANTINERIE, t. II, p. 583; COLIN et CAPITANT, t. II, p. 625; DALLOZ, *Répert., Suppl.*, v° *Sociétés*, n°s 244 et suiv.

Ceci étant dit, il faut distinguer en premier lieu le cas où un associé (et dans la matière qui nous occupe, ce sera généralement le fermier) agit en son nom personnel. Lui seul évidemment sera tenu vis-à-vis de son cocontractant (Code civ., art. 1165) (1).

Dans une seconde hypothèse, où l'associé contracte au nom de la société, mais dans les limites de ses pouvoirs, chaque associé sera tenu vis-à-vis des tiers, pour une part virile, c'est-à-dire proportionnelle au nombre des associés, quelle que soit l'importance de sa part sociale (2) (Code civ., art. 1863).

Enfin, l'associé peut contracter au nom de la société en outrepassant les pouvoirs qui lui sont donnés, soit par le pacte social, soit par la loi. Dans ce cas, ses coassociés ne sont pas tenus directement vis-à-vis des tiers, même si le contrat avait été passé au nom de la société (Code civ., art. 1862). Toutefois, les tiers pourront avoir une action contre les autres associés si l'opération a tourné à leur profit et dans la mesure de ce profit (Code civ., art. 1864) (action *de in rem verso*).

Il faut enfin remarquer qu'une clause limitant la responsabilité des associés à leur part sociale n'est pas opposable aux créanciers, à moins qu'ils n'aient accepté expressément cette limitation (3).

La durée du contrat peut être librement fixée par les parties, mais la société s'éteint par la mort d'un associé, à moins qu'il n'ait été stipulé que l'association continuera soit entre les survivants, soit avec les héritiers du défunt.

A la liquidation de la société, lors de sa dissolution, les associés rentreront dans leurs apports, et le surplus sera partagé, sauf stipulation contraire. Il est donc de toute importance de fixer soigneusement dans le pacte social les règles de cette liquidation.

12. — Le *colonage partiaire* est-il différent du bail à ferme ou n'est-il qu'une espèce de celui-ci ?

(1) Sous réserve toutefois de l'action oblique (art. 1166 contre la société si les conditions d'intentement de cette action se trouvaient réunies.

(2) Nancy, 6 avril 1905 (D. P., 1908, 2, 1) et note; cass. fr. (ch. civ.), 23 juin 1904 (*ibid.*, 1905, 1, 25) et note; Bruxelles, 2 février 1882 (*ibid.*, 1883, 2, 1 et note).

(3) Cass. fr. (ch. req.), 21 février 1883 (D. P., 1883, 1, 217).

La question est extrêmement controversée, et les conséquences de la nouvelle loi en augmentent l'intérêt.

Rappelons que le *colonage partiaire* (appelé aussi *métayage* ou *métairie*) est le contrat par lequel le preneur d'un bien rural s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les fruits avec le bailleur. Ce qui le distingue donc du bail à ferme ordinaire, dont le prix serait établi en nature (par exemple, *x* sacs de froment à l'hectare), c'est que, dans le colonage partiaire, le prix est nécessairement proportionné à l'importance de la récolte, tandis qu'il est fixe dans le premier contrat.

Quelle est la nature du métayage ? Trois opinions ont été défendues : les uns y voient un contrat de louage, les autres une société ; d'autres, enfin, un contrat de nature mixte participant de l'un et de l'autre.

La première opinion se fonde sur la place que les articles 1763, 1764, 1771 du Code civil occupent dans le Code sous la section « Des règles particulières aux baux à ferme », sur l'emploi qu'a fait le législateur des mots : « bail, preneur et location ». Elle argumente encore du principe que l'exception confirme la règle : en effet, pour faire échapper le colonage partiaire à la règle générale de la liberté de sous-location (Code civ., art. 1717), il a fallu le texte spécial de l'article 1763. Enfin, les partisans de ce système refusent de voir dans le métayage un contrat de société proprement dit, parce que deux des règles essentielles à ce dernier font ici défaut : le bailleur, en effet, ne participe pas aux pertes du colon (art. 1763) et n'est pas responsable des engagements de ce dernier (art. 1863) (1).

L'opinion opposée voit dans le *colonage partiaire* une véritable association, puisque le bailleur apporte le fonds, le preneur son industrie, et que les fruits doivent être partagés dans des proportions déterminées par les parties, suivant l'importance de leurs apports (2).

(1) LAURENT, t. XXV, n° 477; *Pand. belges*, v° *Bail à colonage*, n° 7; AUBRY et RAU, t. V, § 371, p. 377, note 16bis; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 1436; GUILLOUARD, t. II, n° 615; cass. fr., 8 février 1875 (D. P., 1875, 1, 169); Pau, 2 mai 1884 (*ibid.*, 1886, 2, 1), note Dubois; J. de P. Stavelot, 6 octobre 1881 (*Pasic.*, 1882, III, 262).

(2) TROPLONG, t. II, 637 et suiv.; Limoges, 18 mai 1882, et, sur pourvoi, cass. fr. (ch. civ.), 21 octobre 1889 (D. P., 1890, 1, 240); Angers, 4 mai 1921 (*ibid.*, 1921, 2, 125).

Les partisans de ce système en trouvent la confirmation dans le caractère *intuitu personæ* du contrat qui lui est reconnu par le législateur. Celui-ci, en effet, consacre dans l'article 1763 l'importance qu'attache le propriétaire à la considération de la personnalité du colon.

L'argument de texte invoqué par la première opinion n'est pas déterminante. L'analogie qui existe entre les deux contrats explique suffisamment la classification adoptée par le Code, qui range également dans le titre « Du louage » le chapitre du bail à cheptel, alors qu'il est indiscutable que ce dernier contrat est une société (art. 1818).

L'opinion intermédiaire considère le métayage comme un contrat de nature mixte, possédant à la fois certains caractères du louage et de la société, et pouvant donner lieu, suivant les cas, à l'application des règles qui régissent ces deux contrats (1 et 2).

Nous nous rallions au troisième système, en reconnaissant néanmoins que le métayage se rapproche davantage du bail que de la société (3).

Mais on peut, dès lors, se demander si cette dissemblance, en l'admettant même légère, n'est pas suffisante pour faire échapper le métayage aux dispositions de la nouvelle loi, à raison de leur caractère d'ordre public? Nous le pensons, car l'application d'une législation d'ordre public est nécessairement restrictive, comme nous l'avons déjà dit plus haut. Cela a, du reste, été reconnu au cours des débats parlementaires (4).

(1) Note de Dubois au D. P., 1886, 2, 1; LATREILLE, *Revue critique*, 1864, p. 392 et suiv.; THIRY, *Droit civil*, t. IV, n° 62.

(2) Il est à cet égard intéressant d'observer que les partisans des deux premiers systèmes sont forcés d'admettre que tous les éléments du louage ou de la société ne se retrouvent pas dans le colonage partiaire, et qu'ils se décident suivant qu'ils y jugent prédominants les caractères de l'un ou l'autre de ces contrats.

(3) Guy Coquille disait déjà que le métayage « est un contrat non nommé tout près approchant du louage » (*Questions sur les coutumes*, n° 105).

(4) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1324 et 1325.

CHAPITRE II.

DES CONDITIONS DE VALIDITÉ.

§ 1^{er}. — CAPACITÉ ET POUVOIRS.

13. — Le fait de donner à bail un immeuble est considéré comme un acte d'administration pour autant que la durée du contrat ne dépasse pas neuf ans. Lorsqu'une durée supérieure est stipulée, le bail est généralement rangé parmi les actes de disposition (1).

Il résulte de cette distinction que peuvent passer des baux n'excédant pas neuf ans, toutes les personnes qui ont la capacité d'administrer leur patrimoine et le pouvoir d'administrer celui d'autrui, telles que d'une part le mineur émancipé (Code civ., art. 481), la femme séparée de biens (2), auxquels le Code reconnaît une demi-capacité, et d'autre part, le tuteur (Code civ., art. 1718), le mari administrateur des biens de sa femme (Code civ., art. 1428) et le père administrateur des biens de ses enfants (3).

Le droit de l'usufruitier étant limité de par sa nature, ce dernier ne peut donner à ferme un immeuble que pour un terme n'excédant pas neuf années.

Il est généralement admis que tous les baux de plus de neuf ans, passés par des personnes jouissant simplement des pouvoirs d'administration, ne sont pas nuls comme le seraient ceux passés par des personnes sans pouvoirs, mais simplement réductibles suivant les règles établies par l'article 1429 du Code civil. Celui-ci stipule que semblables baux se divisent en périodes de neuf années et ne sont obligatoires que pour la période dans laquelle on se trouve.

(1) GALOPIN, *Des personnes*, n° 41.

(2) PLANIOL, t. III, 446.

(3) Pour l'examen des cas particuliers, nous renvoyons à LAURENT, t. XXV, nos 42 et suiv.; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 58 et suiv.; AUBRY et RAU, t. V, § 364, p. 271; GUILLOUARD, I, nos 44 et suiv.

§ 2. — LE CONSENTEMENT.

14. — En vertu de la théorie générale des obligations, le consentement nécessaire à l'existence même du contrat, doit porter sur la nature de celui-ci et sur chacun de ses éléments essentiels, à savoir l'objet, le prix et la durée.

Il pourrait être vicié par le dol, l'erreur ou la violence. C'est là l'application des principes généraux. Signalons seulement que l'erreur sur la personne n'entraîne pas la nullité du contrat, sauf lorsque la considération de cette personne a été une des causes déterminantes de la convention (Code civ., art. 1110) (1). Il a été jugé que dans le bail à ferme, la considération de la personne du preneur était déterminante de la volonté du bailleur, qui a fait choix de son fermier en tenant compte avant tout de la capacité et de la probité de celui-ci (2).

§ 3. — L'OBJET.

15. — Nous avons suffisamment déterminé plus haut ce qu'était un bien rural — objet du bail à ferme — pour qu'il ne soit plus nécessaire d'y revenir ici.

Deux questions doivent pourtant retenir notre attention.

Quelle est la valeur d'un bail de la chose d'autrui consenti par une personne qui n'en a pas reçu pouvoir, et d'un bail d'une chose indivise?

Le bail de la chose d'autrui, bien qu'il ne lie évidemment en aucune façon le propriétaire, n'est pas nul entre les parties contractantes (3).

En effet, dans le contrat de location, le bailleur ne transmet pas de droit réel au preneur, mais s'oblige seulement à faire jouir celui-ci d'un bien loué.

(1) Cons. Lyon, 16 mai 1928 (D. P., 1928, 2, 197), et note VOIRIN.

(2) Angers, 4 mai 1921 (D. P., 1921, 2, 125); Bruxelles, 4 février 1910 (*Pand. pér.*, 1910, n° 403); app. Milan, 27 octobre 1908 (*J. J. de P.*, 1909, p. 467).

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 115; GUILLOUARD, t. I^{er}, nos 51 et 52; Bruges, 17 février 1903 (*Pasic.*, 1903, III, 138); Boulogne-sur-Mer, 24 novembre 1922 (*Rec. gén.*, 1924, n° 16184); cass. fr., 19 mai 1927 (D. P., 1928, 1, 25), et note; CAPITANT, sous Nîmes, 9 janvier 1928 (*ibid.*, 1928, 1, 28); *Rev. trim.*, 1926, p. 159, n° 46. *Contra* : LAURENT, t. XXV, n° 56.

Mais lorsque le bailleur n'exécutera pas cette obligation, ce qui sera évidemment le cas le plus fréquent, le preneur aura incontestablement le droit de réclamer la résiliation de la convention avec dommages-intérêts à son profit.

La seconde question est celle de savoir si le copropriétaire d'un bien indivis peut louer celui-ci sans le consentement de ses coïndivisaires.

Un bail ainsi consenti aurait le même sort que celui de la chose d'autrui (1). Car ici, il s'agit bien aussi de la location d'un bien d'autrui; en vertu de la nature même de l'indivision, le droit de chaque communiste porte sur chaque parcelle de la chose, et, partant, aucune partie du bien n'appartient en propre à aucun indivisaire.

Par conséquent semblable bail, s'il est valable entre parties, n'est nullement opposable aux autres coïndivisaires, sauf le cas où le copropriétaire ayant traité pourrait être considéré comme ayant géré les affaires de ses consorts (2 et 3).

Il faut remarquer enfin que le bail fait par tous les communistes à l'un d'entre eux est parfaitement valable (4 et 5).

(1) AUBRY et RAU, 5^e édit., t. II, p. 580, § 221, 2^o; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 132; COLIN et CAPITANT, t. 1^{er}, 773; Gand, 15 juillet 1905 (*Pasic.*, 1908, II, 196); J. de P. Ciney, 21 janvier 1914 (*Pasic.*, III, 145); Boulogne-sur-Mer, 24 novembre 1922 (*Rec. gén.*, 1924, n^o 16184); Termonde, 31 mai 1924 (*ibid.*, 1925, III, 22); trib. Seine, 29 avril 1924 (*Dall. hebdom.*, 1924, p. 404). Comp. LAURENT, t. XXV, p. 60, n^o 44; J. de P. Liège, 11 février 1929 (*Pand. pér.*, 1929, n^o 127).

(2) Cass. fr. (ch. req.), 20 décembre 1910 (D. P., 1911, 1, 377).

(3) Au sujet d'un bail passé par un copropriétaire qui laisse pour héritier son copropriétaire, cons. Riom, 18 mai 1925 (*Rev. trim.*, 1926, p. 159, n^o 54).

(4) BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL, t. XX, p. 65, n^o 117; Gand, 12 avril 1884 (*Pasic.*, 1884, II, 336).

(5) Il a même été jugé que, si un coïndivisaire se refusait à donner en location le bien commun, les autres pourraient demander aux tribunaux l'autorisation de passer outre à cette opposition (trib. Gand, 7 décembre 1887, *Pand. pér.*, 1889, n^o 120). Nous ne pouvons, quant à nous, admettre cette façon de voir, pour le motif qu'il est toujours loisible aux copropriétaires de sortir d'indivision pour mettre fin aux difficultés existant entre eux.

CHAPITRE III.

DE LA FORME ET DE LA PREUVE DU CONTRAT.

§ 1^{er}. — LA PREUVE.

16. — Le contrat de bail à ferme est, comme nous l'avons déjà dit, parfait par le seul accord des parties. Mais, en pratique, pour se prévaloir de l'existence d'un contrat, il faut pouvoir en administrer la preuve.

Lorsqu'il n'y a pas d'écrit, le contrat de bail est soumis à des règles de preuve spéciales; elles varient suivant que le bail a ou non reçu un commencement d'exécution.

S'il n'y a pas eu exécution, le Code exclut d'une manière générale la preuve testimoniale et, par conséquent les présomptions, quelque modique que soit le prix (art. 1353 et 1715). Le serment décisoire et l'aveu (1) sont toujours admis, mais on conçoit facilement le risque que présentent ces derniers moyens de preuve.

La question se pose ici de savoir si la preuve testimoniale est recevable conformément à l'article 1347 du Code civil, lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit tel que le serait, par exemple, un écrit ne contenant pas la mention du double exemplaire, prévu à l'article 1325 (2).

Cette question est extrêmement controversée : la majorité des auteurs et la plus récente jurisprudence belge se pro-

(1) COLIN et CAPITANT, t. 1^{er}, p. 528; PLANIOL, t. II, n° 1672.

(2) Quant à la correspondance entre parties, elle pourrait, suivant la portée et la précision de son contenu, constituer non seulement un commencement de preuve par écrit, mais même l'aveu de l'existence du contrat, aveu créant par lui-même une preuve suffisante. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 215; PLANIOL, t. II, n° 1672; Bourges, 25 avril 1900 (*Pasic.*, 1901, IV, 35); cass. fr., 16 juin 1901 (*SIR.*, 1901, I, 283); THOUMSIN, *Rev. de droit belge*, t. 1^{er}, nos 703 et suiv.; cons. Paris, 3 mars 1926 (*Dall. hebdom.*, 1926, p. 323).

noncent pour l'affirmative (1). La jurisprudence française est d'un avis contraire (2).

Voyons maintenant les règles à appliquer lorsque le bail a reçu un commencement d'exécution.

Mais naît ici une nouvelle difficulté : si ce commencement d'exécution est lui-même contesté, pourra-t-il être prouvé par témoins ? Il faut répondre négativement, car ce serait prouver indirectement l'existence du bail et par là éluder la prohibition de l'article 1715 (3).

Ajoutons, au surplus, que le fait prouvé ou reconnu de l'occupation effective de l'immeuble ne constitue pas toujours par lui-même le commencement de l'exécution d'un bail, étant donné que cette occupation peut simplement être la résultante d'une tolérance du propriétaire, voire même d'une voie de fait de l'occupant (4).

Lors donc que l'exécution du bail n'est pas déniée, la contestation portera généralement soit sur le prix, soit sur la durée du bail.

En cas de désaccord sur le prix, l'article 1716 décide qu'à défaut de quittance, le preneur a le choix ou de s'en rapporter au serment du propriétaire, qui fera pleinement foi, ou de demander l'estimation par voie d'expert.

(1) THOUMSIN, *Rev. de droit belge*, t. I^{er}, p. 703 et suiv.; LAURENT, t. XXV, nos 74 et 75; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, nos 211 et suiv.; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, p. 280, § 364 et note 18; t. XII, § 763^{ter}, p. 343, texte et note 5; Bruxelles, 4 juin 1890 (*Pand. pér.*, 1891, n^o 667); Bruxelles, 17 février 1897 (*Pasic.*, 1897, III, 123); Audenarde, 1^{er} mars 1901 (*ibid.*, 1901, III, 330); Bruxelles, 27 janvier 1902 (*ibid.*, 1902, II, 217) (implicitement); Arlon, 8 juin 1908 (*ibid.*, 1909, III, 170); Mons, 26 février 1921 (*Belg. jud.*, 1921, col. 405).

(2) Cass. fr., 28 juin 1892 (D. P., 1892, 1, 407) et 25 janvier 1905 (*Pasic.*, 1905, IV, 92); Pithiviers, 20 décembre 1923 (*Dall. hebdom.*, 1924, p. 238); GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 78; COLIN et CAPITANT, t. II, p. 527; Riom, 3 mai 1913 (*Pasic.*, 1919, II, 182).

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, p. 124, n^o 225; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, § 345, p. 280, texte et note 17; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 84; cass., 24 mars 1890 (*Pasic.*, 1890, I, 126); cass. fr., 17 janvier 1894 (D. P., 1894, 1, 127); Bruxelles, 27 janvier 1902 (*Pasic.*, 1902, II, 217); Bruxelles, 28 février 1914 (*Belg. jud.*, 1921, col. 370).

(4) Cass. fr., 17 janvier 1894 (D. P., 1894, 1, 127); Bruxelles, 28 février 1914 (*Belg. jud.*, 1921, col. 370).

En cas de désaccord sur la durée, les jurisprudences belge et française appliquent les mêmes règles que celles édictées par la loi pour les baux dans lesquels les parties n'ont pas déterminé la durée (1).

§ 2. — LA FORME.

17. — Nous venons de voir que l'écrit n'est nullement nécessaire à la perfection du contrat.

A plus forte raison lorsque le bail est constaté par un écrit, celui-ci n'est-il soumis à aucune forme spéciale (2).

Il y a cependant lieu d'observer que les baux de plus de neuf ans doivent, pour être opposables aux tiers (3), être transcrits à la conservation des hypothèques, et, par conséquent, revêtir la forme authentique (art. 1^{er} et 2 de la loi hypothécaire).

Rappelons enfin que, suivant le droit commun, les baux passés par écrit sous seing privé doivent être dressés en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, et porter la mention du nombre de ces exemplaires (Code civ., art. 1325) (4 et 5).

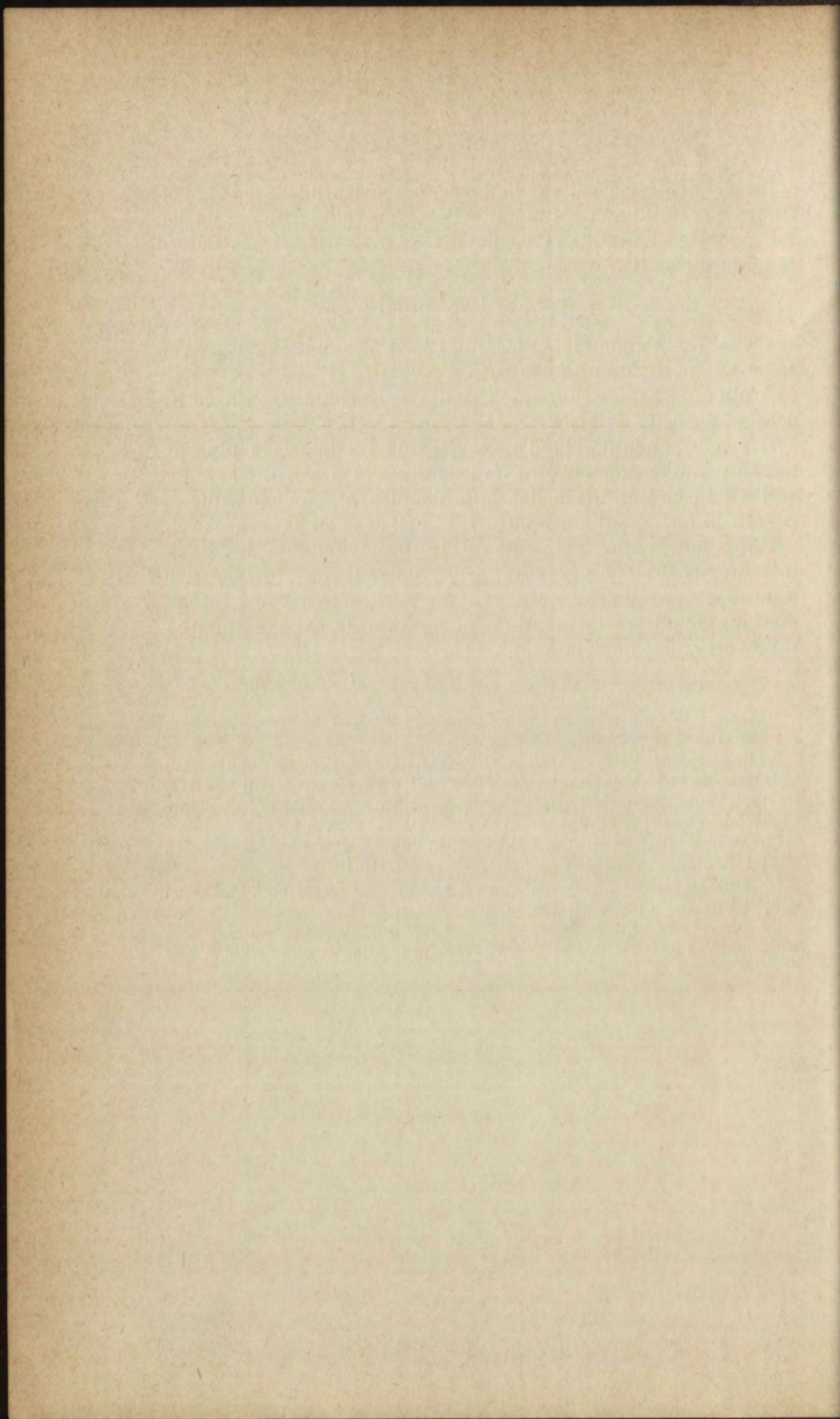
(1) Cass. (ch. réunies), 9 avril 1879 (*Pasic.*, 1879, I, 212); cass. fr., 28 juillet 1908 (D. P., 1908, 1, 461).

(2) Encore faut-il qu'il n'y ait pas d'incertitude sur l'accord des parties; voir notamment au sujet d'un projet de bail constaté par lettre missive, Paris, 3 mars 1926 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 323); au sujet d'un projet même signé par les parties, Paris, 15 février 1927 (D. P., 1928, 2, 158).

(3) Au sujet du sens du mot tiers, voir : cass., 8 décembre 1921 (*Pasic.*, 1922, I, 93; Mons, 15 novembre 1924, *ibid.*, 1925, III, 106).

(4) Ainsi, par exemple, le bail consenti par trois copropriétaires ne doit être rédigé qu'en double exemplaire.

(5) Notons que si une clause ne figure que sur un seul exemplaire du bail, cette clause est dépourvue de force probante. Cass., 8 octobre 1925 (*Pasic.*, 1926, I, 5).



TITRE II.

DES OBLIGATIONS DU PRENEUR.

CHAPITRE PREMIER.

DU PRIX.

18. *Généralités.* — La première obligation du preneur est de payer le prix aux lieux et époques déterminés par le contrat (1).

En cas de silence de la convention, les époques du paiement sont fixées par les usages locaux.

Quant au lieu de paiement, il est réglé par le principe général inscrit dans l'article 1247 du Code civil, en vertu duquel le paiement doit être fait, à défaut de convention contraire, au domicile du débiteur, en l'espèce le locataire. En d'autres termes, le loyer est en principe quérable et non portable.

La dérogation à cette dernière règle est fréquente dans les baux à ferme; généralement, le fermier paye chez son propriétaire.

Cette dérogation peut résulter d'un accord tacite des parties. Nous ne pensons pas que le seul usage des lieux soit suffisant pour rendre le loyer portable, puisque la matière est réglée expressément par le Code. Mais la preuve de l'accord tacite peut résulter du mode de règlement employé aux échéances antérieures.

Les frais du paiement étant à charge du débiteur (Code civ.,

(1) LAURENT, t. XXXV, n^{os} 236 et suiv.; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, p. 832 et suiv.; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, § 367, p. 311 et suiv.

art. 1248), le locataire doit en principe supporter les frais de quittance (1).

19. *Payement en nature.* — Par le mot « prix », faut-il entendre nécessairement le payement d'une somme en numéraire ou peut-on y comprendre le payement en nature qui, dans la matière qui nous occupe, consistera généralement en prestation de produits agricoles, comme par exemple la fourniture d'un nombre déterminé de sacs de froment (2).

La doctrine et la jurisprudence semblent bien admettre actuellement que l'on peut stipuler le prix soit en denrées, soit en numéraire, voire même combiner ces deux modes de payement sans que la nature du contrat en soit modifiée (3).

Mais pour qu'il y ait contrat de location, il faut évidemment que les prestations en nature deviennent la propriété du bailleur; par conséquent, ne constitue pas un bail, la convention par laquelle le prix de la jouissance d'un terrain appartenant à l'une des parties consisterait dans la jouissance d'un autre terrain appartenant à l'autre; nous nous trouverions alors en présence d'un contrat innomé qui échapperait aux dispositions de la nouvelle législation d'interprétation restrictive.

20. — Avant la guerre, il y avait peu d'utilité de stipuler un prix payable en nature. Mais les bouleversements économiques que nous avons subis, ont remis en honneur ce genre de payement fort usité jadis.

La stabilisation de notre monnaie établie par l'arrêté-loi du

(1) La loi du 2 janvier 1926, article 10, fixe ce droit à 20 centimes par 500 francs ou fraction de 500 francs, sans qu'il puisse excéder 10 francs. Toutefois, les quittances d'un import inférieur à 100 francs ne sont passibles que d'un droit de 10 centimes.

(2) Ne pas confondre avec le métayage; voy. n° 12.

(3) « Des clauses de payement en denrées dans les baux à ferme » (thèse. Paris 1928, M^e Montagne-Dupic); Poullet, *Manuel de droit international privé belge*, 2^e édit., n^{os} 449bis et ter; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 844; TROPLONG, art. 1709, n° 3; *Rev. trim.*, 1926, p. 418, n° 34; Paris, 10 décembre 1925 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 73); Rouen, 28 mars 1927 (*ibid.*, 1927, p. 331, motifs); Angers, 10 juillet 1928 (*ibid.*, 1928, p. 502); conclusions de M. l'avocat général Jottrand sous cass., 30 mai 1929 (*Pasic.*, 1929, I, 214). Comp. LAURENT, t. XXV, n° 58; AUBRY et RAU, t. V, p. 270; GUILLOUARD, t. 1^{er}, n° 62.

25 octobre 1926 assurant la fixité de la valeur du franc n'a pas complètement diminué l'intérêt de la question. En effet, sans être taxé de pessimisme, l'expérience vécue recommande de se garantir contre une nouvelle crise financière; en pratique, d'ailleurs l'emploi de ces clauses demeure fréquent.

Il convient d'observer que semblables stipulations sont d'autant plus utiles qu'elles sont seules capables de rendre plus fréquent l'usage de baux de longue durée qui, bien qu'exigés par l'intérêt d'une bonne culture, avaient tendance à disparaître étant donné leur caractère devenu de plus en plus aléatoire. Par l'élément de stabilité qu'elles introduisent fort heureusement dans ces contrats, ces clauses favorisent non seulement l'agriculture, mais aussi l'économie nationale.

Pour parer à l'instabilité monétaire et aux conséquences qu'elle a engendrées, de nombreuses formules ont été proposées.

La question de la validité de la plupart de celles-ci a été âprement discutée et a fait surgir une littérature abondante, que l'intérêt économique considérable du problème et les difficultés d'ordre juridique qu'il soulève, expliquent aisément.

L'examen complet de cette question exigerait à lui seul un traité et sort évidemment du cadre du présent ouvrage.

En résumant les conclusions pratiques de cette controverse et en procurant à nos lecteurs quelques solutions que nous jugeons certaines, plutôt que de les entraîner dans un long exposé théorique de cette matière complexe, nous nous conformons au plan que nous nous sommes tracé (1).

Dans un but de clarté, nous allons envisager les différentes clauses qui sont employées dans les contrats à long terme, en les rangeant dans l'ordre de nos préférences.

21. *Clause « marchandises »*. — On appelle communément clause « marchandises », celle où l'on stipule que le prix de la

(1) Nous avons le devoir de remercier ici tout particulièrement notre excellent confrère et ami, M^e Paul Laloux, qui, avec la plus grande amabilité a bien voulu mettre à notre disposition non seulement toute sa documentation, mais aussi sa grande compétence en cette matière sur laquelle il a écrit des études très remarquées.

location consistera en une quantité déterminée d'une ou plusieurs marchandises, telle que par exemple : autant de sacs de blé ou d'avoine, autant de kilos de beurre, autant de kilos de betteraves par hectare, etc.

La validité de cette clause n'est pas douteuse. On la retrouve dans le droit romain et l'ancien droit. De nos jours, non seulement le principe général de la liberté des conventions (art. 1134) la permet, mais encore semblable clause est consacrée formellement par divers textes de nos lois.

L'article 1243 stipule « que le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou plus grande », ce qui indique surabondamment qu'une créance peut aussi bien consister dans une prestation en nature qu'en numéraire.

L'article 28 de la loi sur la compétence du 25 mars 1876 prévoit en toutes lettres le cas du fermage en nature.

Lors des débats parlementaires de la nouvelle loi, l'exemple de fermages en sacs de blé fut fréquemment cité, sans que jamais la moindre objection fût soulevée quant à la validité de ces conventions (1).

Il est important de signaler que l'avis que nous formulons est celui des civilistes modernes les plus autorisés qui, tous dans des études extrêmement fouillées, ont reconnu la parfaite validité de ces clauses (2).

(1) Cfr. notamment *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 125 et 537; Sénat, 1928-29, p. 50 et 64; premier rapport au Sénat, p. 6; *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 18, 23, 41 et 50. Signalons, dans le même ordre d'idées, la circulaire que le Ministre de la justice a, sous la date du 1^{er} avril 1927, adressée aux gouverneurs de province, relativement aux baux des administrations publiques, dans laquelle il estime « que rien en droit strict ne s'oppose à l'insertion d'une pareille clause ».

(2) CAPITANT (*Dall. hebdomadaire*, 1926, chron., p. 4 : « Les succédanés de la clause payable en or »; CAPITANT, sous Rouen, 16 novembre 1922 (D. P., 1926, 2, 57); ROUSSEAU, sous Rouen, 16 novembre 1922 (SIR., 1926, 2, 49); GENY, *Rev. trim. de droit civil*, 1926, p. 557 : « La validité juridique de la clause payable en or »; SAVATIER, *Gaz. Dall.*, 1924, p. 91 : « Les baux ruraux et les variations du franc »; BARRAULT, *Recueil du droit commercial, financier et industriel*, 1926, p. 72; PAUL LALOUX, *Belg. jud.*, 1925, col. 353 et 385 : « Des moyens de se prémunir contre les répercussions de l'instabilité monétaire dans les contrats à long terme »; DABIN, *Annales de la Société scientifique de Bruxelles*, 1924, p. 455; conclusions de M. l'avocat général Jottrand sous cass., 30 mai 1929 (*Pasic.*, 1929, I, 214).

Celles-ci, en effet, ont le grand avantage, au point de vue juridique, de ne heurter en rien les textes qui furent généralement invoqués par les adversaires des clauses-or, pour étayer leur thèse (Code civ., art. 1895; Code pén., art. 556, 4^o; arrêté-loi des 2 et 4 août 1914). Ces derniers textes ont un domaine strictement limité : celui de la monnaie, et partant ne peuvent être invoqués à propos de situations pour lesquelles ils n'ont pas été créés.

Il importe de remarquer, par ailleurs, que, si le cours du change exerce une certaine influence sur le cours des marchandises, il n'est pas douteux que ce dernier dépend également d'autres facteurs, et principalement de la règle élémentaire de l'offre et de la demande.

Cette observation en entraîne tout naturellement une seconde : la clause « marchandises » n'offre pas, au point de vue économique, une garantie aussi complète que les clauses-or; en effet, il n'y a pas de concordance immédiate entre la dépréciation d'un franc avili et l'appréciation corrélative des choses qui se traduit par l'augmentation des prix.

Si la clause « paiement en marchandises » échappe à toute critique d'ordre juridique, il faut cependant reconnaître qu'elle n'est pas sans présenter quelque inconvénient au point de vue économique. Signalons notamment le fait que la charge du fermage sera précisément la plus lourde les années où les récoltes n'ont pas réussi, puisque la rareté de la marchandise aura pour conséquence d'en faire augmenter le prix. Il ne faut cependant pas exagérer cet inconvénient, car à une mauvaise récolte succède généralement une bonne.

22. — La livraison de denrées ou récoltes à titre de paiement présentant parfois certaines difficultés pratiques, peut-on prévoir la faculté de convertir la prestation en nature, en un paiement en numéraire suivant une base déterminée?

Nous pensons que si l'on accorde semblable faculté aux deux parties, on transformerait en réalité la « clause marchandises » en une « clause valeur marchandises » (n^o 25) dans laquelle la prestation en nature ne jouerait généralement plus que le rôle accessoire d'étalon, et ne serait qu'exceptionnellement un instrument de paiement.

La même conséquence résulterait de la clause qui prévoit

que seul le bailleur a le droit d'exiger à son gré tantôt un paiement en nature, tantôt un paiement en espèces, l'intérêt et l'intention du bailleur étant, dans la presque totalité des cas, de se faire payer en argent à chaque échéance (1).

Mais la même remarque ne s'applique pas au cas où le choix de se libérer soit en denrées, soit en numéraire, est laissé exclusivement au preneur. Car cette facilité, accordée au preneur seul, ne modifie en rien la nature de la clause principale, le créancier étant toujours tenu de recevoir un paiement en nature.

Remarquons que la distinction entre la clause « marchandises » et la clause « valeur marchandises » n'a plus actuellement qu'un intérêt purement théorique : la validité de cette dernière étant aujourd'hui, comme nous dirons ci-après, aussi incontestée que la précédente (2).

23. — Comme généralement dans les baux à ferme, il sera convenu que les marchandises devant constituer le prix seront précisément des produits agricoles, on pourrait se demander si la nouvelle loi ne fait pas surgir une objection : le nouvel article 1766*bis*, en effet, interdit de restreindre la liberté du fermier quant à la disposition des produits de sa ferme.

Remarquons premièrement que la seule intention du législateur dans cet article a été de favoriser l'agriculture, en libérant le fermier de toute contrainte. Jamais, au cours des débats parlementaires, un rapprochement n'a été opéré entre cette défense et la stipulation de loyers en nature; en d'autres termes, cet article a pour but uniquement de régler le mode de culture, et non le mode de paiement.

Indépendamment de cet argument, qui nous paraît décisif à lui seul, il suffira, pour écarter toute discussion, de convenir que le bailleur n'exige pas de recevoir des denrées produites par le bien loué.

24. — La formule suivante pourra servir de modèle :
« A titre de loyer, le preneur s'engage à livrer au bailleur,

(1) Conf. cependant Angers, 10 juillet 1928 (*Dall. hebdomadaire*, 1928, 502); cass. fr. (ch. req.), 18 février 1929 (*ibid.*, 1929, 113).

(2) Cass., 30 mai 1929 (*Pasic.*, 1929, I, 214).

chaque année, à telles dates, ... sacs, à l'hectare, de blé indigène de première qualité, à livrer chez le bailleur ou à tel endroit du pays qu'il jugera convenable, étant entendu que le bailleur n'exige point la livraison de produits de la ferme louée.

« Toutefois, le preneur aura la faculté de se libérer en payant au bailleur une somme d'argent équivalente au prix des dits sacs de blé, établi au jour du paiement, d'après la moyenne des cours pratiqués durant le dernier trimestre, au marché de X... ou, à son défaut, au marché le plus voisin.

« Il est formellement entendu par l'une et l'autre des parties que la clause qui précède est la condition déterminante de leur consentement à la conclusion du présent bail, et que, par conséquent, si, pour un motif quelconque, cette clause ne recevait pas ou ne pouvait recevoir exécution, le bail tout entier serait résolu de plein droit, sans sommation ni mise en demeure et sans qu'il soit besoin de s'adresser à justice. »

25. *La clause « valeur marchandise ».* — On appelle communément ainsi la clause dans laquelle on convient d'un prix en monnaie légale, variable suivant les fluctuations du cours de telle ou telle marchandise que les parties ont choisie comme base.

La validité de cette clause n'a pour nous jamais été douteuse et vient d'être consacrée par deux arrêts de la cour de cassation, rendus depuis la parution de notre première édition, lesquels mettent fin à une longue controverse (1).

Les adversaires de cette clause lui reprochaient à la fois de nuire au crédit de notre monnaie nationale, d'être contraire à l'arrêté-loi des 2 et 4 août 1914 et à l'article 1895 du Code civil.

L'article 1895 du Code civil ne peut être opposé à la validité de cette clause, puisque nous ne nous trouvons pas en présence d'une somme numérique énoncée *ne varietur* au contrat, mais bien d'une stipulation prévoyant par définition même un

(1) Voy. également Angers, 10 juillet 1928 (*Dall. hebd.*, 1928, p. 502); Amiens, 20 décembre 1927 (SIREY, 1928, 2, 18; *Rev. trim.*, 1928, p. 438); Rouen, 24 novembre 1927 (*Rev. trim.*, 1928, p. 157, n° 44); trib. Seine, 21 novembre 1928 (*ibid.*, 1929, p. 44); cass. fr. (ch. req.), 18 février 1929 (*Dall. hebd.*, 1929, p. 113) et 1^{er} août 1929 (*ibid.*, 1929, p. 441).

prix variable; au surplus, cet article ne peut viser que des espèces métalliques et n'est pas d'ordre public (1).

Certains voyaient dans l'emploi des clauses « valeur marchandises », comme du reste des clauses similaires, une mesure de défiance vis-à-vis de notre devise nationale qui, mettant en lumière la dévalorisation de notre franc, serait de nature à aggraver celle-ci. Semblable pratique serait, dans cette thèse, contraire à l'ordre public et, comme telle, entachée de nullité, suivant le prescrit de l'article 6 du Code civil.

Nous ne croyons pas à la nuisance économique de ces clauses, car il est puéril de nier l'évidence de la chute de notre monnaie, et ce n'est pas parce que l'on s'obstinerait à ne pas la constater qu'elle n'en existerait pas moins (2).

D'ailleurs, le Gouvernement belge s'est décidé lui-même à consacrer officiellement cette dévalorisation par l'arrêté-loi du 25 octobre 1926 sur la stabilisation, en assignant au franc la valeur de $\frac{0,209211}{5}$ gramme d'or fin, au lieu de 0,32258 gramme au titre de 9/10 du fin (3).

L'expérience semble bien avoir démontré que cette mesure, loin de nuire à l'économie nationale, l'a servie.

La dernière objection se basait sur le texte de l'arrêté-loi des 2 et 4 août 1914, qui dispose que : « la Banque nationale de Belgique est dispensée, jusqu'à nouvel ordre, de l'obligation de rembourser les billets en espèces; les billets doivent être reçus comme monnaie légale par les caisses publiques et les particuliers, nonobstant toute convention contraire. »

On en déduisait que la clause « valeur marchandises » portait atteinte à la notion de la valeur du franc telle qu'elle est imposée par la loi. Pour les partisans de cette thèse, en effet, l'arrêté-loi ne se contentait pas d'édicter l'équivalence des

(1) Conclusions Jottrand déjà citées p. 25, qui confirme sur ce point la thèse défendue par PAUL LALOUX, *op. cit.*, *Belg. jud.*, 1925, col. 390 et suiv.

(2) Voy. aussi app. Liège, 20 mars 1929 (*Jur. cour Liège*, 1929, p. 129); conclusions JOTTRAND déjà citées (*Pasic.*, 1929, I, 212 et 213).

(3) *Belg. jud.*, 1928, col. 431, texte et notes 15 et 16; comm. Liège, 10 octobre 1928 (*Jur. cour Liège*, 1929, p. 13); cass., 14 février 1929 (*Journ. des trib.*, 1929, col. 157); voy. au sujet de ce dernier arrêt l'étude de DE MIOMANDRE (*Rev. prat. du not.*, 1929, p. 194).

billets et des espèces au point de vue *de leur circulation, mais encore et surtout au point de vue de leur valeur.*

En vertu d'une fiction légale intangible pour eux, un franc vaut un franc, car l'unité monétaire est, par définition même, une unité de mesure. Dès lors, il est indifférent que cette unité s'incorpore dans des pièces métalliques ou qu'elle soit représentée par des billets; en d'autres termes, que le franc soit en argent ou en papier, il est toujours égal à lui-même.

Dans leur système, par conséquent, le législateur aurait voulu maintenir entre le billet et les espèces métalliques une équivalence de droit démentie par les faits; autrement dit, prendre comme étalon monétaire la valeur nominale du franc, et non sa valeur réelle. Cette thèse à la supposer même fondée n'aurait aucune influence sur la validité de la clause « valeur marchandises ».

Il ressort en effet, de l'exposé que nous venons de faire, qu'elle repose entièrement sur une fiction juridique. Ceci entraîne une première constatation : suivant les principes élémentaires, il faut interpréter cette fiction restrictivement, et cela d'autant plus que cette fiction se trouve être en révolte ouverte contre les faits.

Comme on l'a fait si justement observer (1), si même le législateur avait identifié fictivement la monnaie de papier à la monnaie d'or, il n'aurait rien fait de plus et l'on ne saurait aller plus loin que lui.

Cette identification forcée ne peut être transportée de la monnaie d'or — c'est-à-dire l'or revêtu du signe du Prince — à l'or marchandise, parce qu'il n'existe pas de texte assimilant l'un à l'autre.

L'équivalence entre l'or, l'argent et le papier n'aurait donc pu être édictée que pour l'or monnayé, l'argent monnayé, le papier monnayé. Là s'arrêterait la fiction, et elle n'impliquerait nullement un rapport fixe entre la valeur de notre monnaie et celle d'une marchandise quelconque, telle que, par exemple, l'or en lingots.

Afin de mieux nous faire comprendre, prenons un exemple : si le législateur, par l'arrêté-loi des 2 et 4 août 1914, a assigné au billet de 20 francs la même valeur qu'au louis d'or, lequel

(1) SAVATIER, *Gaz. Dall.*, 1924, p. 91.

pèse 6 gr. 451, il n'a jamais pu vouloir décider que 6 gr. 451 d'or en barre vaudraient invariablement 20 francs papier.

Si, pour le législateur de 1914, le franc papier est resté un valorimètre intangible, *il n'est pas devenu le seul valorimètre licite*. Le législateur ne l'a pas voulu et n'aurait pu le vouloir, parce qu'il n'est pas de son pouvoir de régler de façon invariable le prix de toutes choses (1).

Supposons même un instant qu'il l'eût fait, il faudrait décider que la vente d'un immeuble, valant 20.000 francs en 1914, faite en 1925 pour le prix de 100.000 francs, serait nulle, comme tombant sous le coup de l'arrêté-loi susvisé. En effet, si le franc est non seulement un valorimètre intangible, mais encore le seul licite, cet immeuble ne pourrait être vendu que 20.000 francs, toutes choses restant égales. Ceci démontre à toute évidence que telle n'a pu être la volonté du législateur, et qu'en tout cas si, contre toute vraisemblance et tout bon sens, elle eût été telle, il aurait dû l'exprimer formellement.

Ainsi donc, si même le législateur avait voulu identifier le franc-or au franc-papier, la clause « valeur marchandises » n'en serait pas moins valable. Mais la cour de cassation a été encore plus loin et a décidé que l'équivalence n'existe qu'*au point de vue de la circulation et non au point de vue de la valeur*.

Comme le dit très clairement M. le Premier avocat général Jottrand : « l'arrêté des 2 et 4 août 1914 n'a pas interdit de reconnaître, par des conventions ultérieures une valeur inégale aux diverses espèces de monnaies, qu'il n'a pas imposé l'équivalence de valeur, parce que le texte ne le dit pas, parce que cours forcé n'implique pas cours forcé au pair, parce que le législateur ne pouvait pas le vouloir puisqu'il était impossible qu'il y réussît, et parce que, en le voulant, il eut compromis l'intérêt général; qu'il s'est borné à assurer la circulation du franc-papier à cours forcé, ce qui seul importait à l'intérêt de l'État. »

26. — Nous proposons comme suit la rédaction de la clause « valeur marchandises » :

« Le loyer est variable et payable en monnaie ayant cours

(1) POLLACO, *Traité des obligations*, t. I^{er}, n^o 78.

légal en Belgique. Le loyer de base est fixé à francs, le cours de telle marchandise, à tel marché, étant de x francs le kilogramme.

« Le loyer variera proportionnellement aux fluctuations du prix de la dite marchandise sur le marché convenu ou, à son défaut, sur le marché le plus voisin.

« Au jour du paiement, ce prix sera déterminé d'après la moyenne des cours pratiqués durant le trimestre précédent.

« A chaque tranche de 10 p. c. d'augmentation ou de diminution du prix moyen de la marchandise choisie, par rapport à x francs (valeur de la marchandise au jour du contrat), correspondra une augmentation ou une diminution de 10 p. c. du loyer de base.

« Il est formellement entendu, par l'une et l'autre des parties, que la clause qui précède est la condition déterminante de leur consentement à la conclusion du présent bail et que, par conséquent, si, pour un motif quelconque, cette clause ne recevait pas ou ne pouvait recevoir exécution, le bail tout entier serait résolu de plein droit, sans sommation ni mise en demeure, et sans qu'il soit besoin de s'adresser à justice. »

27. — *Clause de paiement en monnaie étrangère dans les marchés nationaux et clause « valeur monnaie étrangère ».*

Nous n'aurons pas à nous étendre longuement pour justifier la légalité de la clause de paiement en monnaie étrangère dans les marchés nationaux, et de la clause « valeur monnaie étrangère », puisqu'il est unanimement admis, même par les adversaires des clauses « or », que les monnaies étrangères sont des marchandises.

Dès lors, les observations qui précèdent, quant aux clauses « marchandises » et « valeur marchandises », trouvent leur application ici et il n'est pas besoin d'y revenir (1).

L'insertion dans un acte authentique de la clause de « paye-

(1) Bruxelles, 25 juillet 1925 (*Ann. du not.* 1926, p. 71), et note P. Laloux; 27 décembre 1926 (*Rev. prat. not.*, 1927, p. 202); 16 février 1927 (*ibid.*, 1927, p. 205); 13 avril 1928 (*Pasic.*, 1928, II, 113) et 10 juillet 1928 (*Rev. prat. not.*, 1928, p. 638); Liège, 21 janvier 1929 (*Jur. cour Liège*, 1929, p. 13) et 20 mars 1929, cité plus haut; note d'observation *Belg. jud.*, 1928, col. 426; Dijon, 1^{er} avril 1926 (*D. P.*, 1926, 2, 89), et note Savatier.

ment en monnaie étrangère » se heurtait jadis à l'article 3 de la loi du 30 décembre 1885, approuvant l'acte du 12 décembre 1885 par lequel la Belgique adhéra à la convention monétaire connue sous le nom d' « Union latine ». Ce texte prévoyait, en effet, que dans les actes publics et administratifs les sommes ne pouvaient être exprimées qu'en francs et centimes. Cet obstacle n'existe plus aujourd'hui, la dénonciation par la Belgique de cette convention monétaire en ayant entraîné l'abrogation depuis le 1^{er} janvier 1926 (1).

Nous n'ignorons pas qu'il existe en France une jurisprudence qui invalide les clauses dont nous nous occupons (2), en prétendant qu'elles sont insérées uniquement dans le but de faire échec à une loi d'ordre public. Nous ne pouvons admettre semblable système cherchant à punir l'emploi de toutes clauses qui s'attaquent plus ou moins directement à la fiction de l'équivalence du franc-or et du franc-papier, quel que soit le moyen employé.

Le seul but de vouloir éluder une loi d'ordre public n'est pas punissable et ne pourrait le devenir que si la convention que l'on veut conclure rentrait dans les conditions d'application de cette loi. C'est là un principe absolument incontestable qui domine le droit et qui est d'application journalière en droit fiscal.

28. *La clause « franc-or ».* — Dans la clause franc-or, l'or n'est pas pris comme monnaie de paiement, mais simplement comme monnaie de calcul, dont la valeur équivaut à 0.29 gr. d'or, c'est-à-dire le poids d'or fin contenu dans une pièce d'un franc d'avant-guerre. Le débiteur devra verser au jour du paiement une quantité de billets de banque suffisante pour représenter la valeur de la somme d'or prévue au contrat (3).

(1) *Rev. prat. not.*, 1927, p. 207.

(2) Seine, 14 mai 1927 (*Dall. heb.*, 1927, p. 409); cass. fr., 17 mai 1927 *SIR.*, 1927, 1, 289) et note Esmein, (*D. P.*, 1928, 1, 25) et note Capitant; Amiens, 25 juin 1927 (*Dall. heb.*, 1927, p. 411); Rouen, 20 janvier 1928 *Rev. trim.*, 1928, p. 426) et références citées; Colmar, 27 juin 1928 (*Dall. heb.*, 1928, p. 517); cass. fr. (ch. civ.), 31 décembre 1928 (*Dall. heb.*, 1929, p. 33).

(3) P. LALOUX, *Des moyens de se prémunir contre les répercussions de l'instabilité monétaire*, p. 26 et 40.

Cette clause dissocie donc la valeur « légale » du billet de banque de sa valeur « commerciale » ou « réelle ». Nous avons cru comprendre que cette clause était condamnée par la cour de cassation, à la suite de ses arrêts des 27 mai et 8 juillet 1926 (*Pasic.*, 1926, I, 225) et du 17 mars 1927 (*Pasic.*, 1927, I, 179).

Mais déjà l'arrêt du 14 février 1929 (*Pasic.*, 1929, I, 86), et enfin, les arrêts du 30 mai 1929 déjà cités, nous ont démontré que nous n'avions pas saisi la portée des arrêts précédents. « De ces arrêts, dit M. Jottrand, il résulte simplement que le franc-papier, par suite d'une fiction légale, vaut le franc-métallique *pour le paiement* des dettes anciennes. » Autrement dit, il est simplement interdit d'exiger de son débiteur qu'il se libère en monnaies métalliques à l'exclusion de billets; mais cette condition étant remplie, il est licite de tenir compte dans une convention de la différence de valeur éventuelle entre le franc-or et le franc-papier. La loi a uniquement pour but d'assurer la circulation du billet.

Il paraît donc bien qu'aujourd'hui la clause franc-or est tout aussi valable que les précédentes. Elle est cependant celle qui vient la dernière dans l'ordre de nos préférences. Car il semble plus délicat de comparer le franc à lui-même pour faire apparaître une différence entre sa valeur nominale et sa valeur réelle, que de la comparer à une autre marchandise.

29. *Clause de « paiement en espèces métalliques à l'exclusion des billets »*. — Signalons, pour finir, cette clause d'un emploi fréquent avant la guerre, à la suite de l'expérience des assignats. Il va sans dire que, vis-à-vis du texte formel de l'arrêté-loi des 2 et 4 août 1914, elle est dépourvue de toute valeur (1).

(1) Quant à la répercussion de la nullité de la clause sur l'ensemble du contrat, voy. n° 3 et les références citées à la note 1.

CHAPITRE II.

USER CORRECTEMENT DE LA CHOSE.

Pour user correctement de la chose louée, le fermier doit satisfaire à plusieurs obligations, que nous allons examiner successivement.

SECTION I^{re}. — La liberté de culture.

30. — La seule règle du Code civil, relative à la manière de cultiver le bien loué, était d'une portée fort générale, et se bornait à prescrire au fermier d'user de la chose louée *en bon père de famille*, suivant sa destination (art. 1728 et 1766).

Elle laissait, par conséquent, aux parties le soin de régler en détail, si bon leur semblait, la façon dont les terres devaient être cultivées.

En théorie, cette liberté paraissait chose très sage, puisqu'elle permettait au propriétaire, intéressé au succès de l'exploitation de son bien, de garder de loin un contrôle sur celle-ci. Bien compris et bien appliqué, ce principe aurait dû avoir pour conséquence de lutter contre la routine et d'engager le fermier à adopter des méthodes de culture progressive.

Malheureusement, il faut bien reconnaître que, dans la pratique, cette liberté a eu comme principal résultat de faire insérer, dans les baux, des clauses anciennes et surannées relatives au mode de culture. Ces clauses étaient recopiées systématiquement à chaque renouvellement du bail. C'est ainsi que l'on retrouvait, dans certains baux, la défense de dessoler ou de dessaisonner. « On interdisait au fermier de cultiver deux fois de suite des fruits blancs, de planter à sa

convenance du sarrasin, des betteraves, carottes, navets ou autres plantes réputées épuisantes, de cultiver plus d'un dixième des champs en pommes de terre, plus d'un douzième en plantes commerciales ou oléagineuses, etc. On interdisait la vente des fruits et récoltes sur pied, des pailles, des foins et autres fourrages. On réglait minutieusement le nombre et le mode des fumures, imposant au moins trois fumures complètes au cours du bail, interdisant de tirer plus de deux fruits d'une pleine fumure, défendant même l'emploi des engrais chimiques » (1).

On retrouvait même parfois une clause obligeant le fermier de laisser une terre en jachères à chaque triennat.

Il importe, toutefois, de remarquer que, si les propriétaires, méfiants à l'égard de toutes innovations, aimaient à reproduire dans leurs baux des clauses désuètes, dans la presque généralité des cas, ces clauses restaient lettre morte et étaient, en fait, inappliquées.

Mais il n'en reste pas moins vrai qu'en cas de mésentente ou de conflit entre le propriétaire et son fermier, elles pouvaient servir de prétexte à une action abusive en résiliation.

Le législateur de 1929 a fait pleine confiance au fermier pour réaliser la culture la plus rationnelle et la plus progressive. Il estime que les intérêts du propriétaire se trouvent être suffisamment garantis par le fait qu'une mauvaise culture nuirait avant tout au fermier, premier intéressé. Il a voulu « permettre au fermier d'exercer ses initiatives, d'adapter à l'exploitation de ses terres telles méthodes jugées plus rationnelles, tel genre de culture répondant mieux à sa situation propre et lui permettant, dans le cadre de l'intérêt général, d'augmenter ses rendements et ses bénéfices légitimes » (2).

La nouvelle loi proclame donc que dorénavant, en principe, le fermier jouira de la liberté la plus grande de cultiver, comme bon lui semble, le bien loué, et dans ce but elle déclare

(1) Premier rapport à la Chambre, 1925-26, p. 6.

(2) *Ann. parl., Ch.*, 1926-1927, p. 504.

de nul effet toutes clauses restrictives dans ce domaine (nouvel art. 1766bis) (1).

Vouloir affranchir le fermier de toute tutelle est là, à vrai dire, une innovation assez hardie. Sera-t-elle, comme l'espère le législateur, féconde en heureux résultats? L'expérience et le temps la jugeront.

31. — Cependant, liberté ne veut pas dire licence; il est certain que cette liberté n'est accordée au fermier qu'en vue d'une production progressive, et non au détriment de la fertilité du fonds loué. « Si le fermier est libre quant au mode de culture, cela ne signifie nullement qu'il puisse abuser de cette liberté, car il reste entendu que les principes généraux du Code civil restent en application; le preneur ne peut nuire au bien loué; il est tenu de cultiver en bon père de famille. Enfreindre cette obligation l'expose vis-à-vis du bailleur à une action en dommages-intérêts (2) ou en résiliation. User de la liberté de culture d'une manière qui nuit ou qui est de nature à nuire au bien loué, ce n'est pas cultiver en bon père de famille » (3).

Il échappe donc à la discussion que le fermier doit toujours cultiver en bon père de famille. Mais quelle est la portée exacte de cette vieille expression, qu'employait déjà le droit romain?

Cultiver en bon père de famille. C'est, avant tout, se conformer aux usages et coutumes, qu'ils soient relatifs à l'entretien des terres, à la succession des cultures, à la fumure, à l'emploi d'engrais chimiques, etc. La logique indique, en effet, que le mode de culture adopté par le plus grand nombre doit natu-

(1) Contrairement à la déclaration d'un membre de la Chambre (*Ann. parl.*, 1926-1927, p. 56 et suiv.; 1928-1929, p. 472), nous pensons que la loi prohibe uniquement les clauses relatives au mode de culture. Dès lors, il est encore possible de prévoir dans le bail que le fermier sera tenu d'effectuer certains charrois, par exemple; que le bailleur peut planter des arbres à la limite de ses terres. Il ne s'agit pas, en effet, d'entrave apportée au mode de culture.

(2) Premier rapport au Sénat, p. 5; *Ann. parl.*, 1926-1927, Ch., p. 125.

(3) Premier rapport à la Chambre, p. 7.

rellement être celui qui est le plus approprié à la nature du sol et aux conditions climatiques du pays.

Il faut remarquer que les usages et coutumes n'ont pas été abrogés par la loi, mais, au contraire, demeurent entièrement debout; cela résulte de déclarations formelles émises à ce propos lors des débats parlementaires (1).

Le critère ci-dessus repris n'est pourtant pas suffisant pour décider que la culture pratiquée par un fermier est conforme à celle d'un bon père de famille, car sans cela la liberté du fermier serait illusoire. En effet, cela équivaldrait à cristalliser les usages et les coutumes actuels, ce qui n'a pu être un seul instant l'intention de nos législateurs, qui ont cherché avant tout dans ce domaine, à favoriser le progrès de l'agriculture. Les usages et les coutumes évoluent, mais il est bien évident que cette évolution ne peut se produire que par le fait d'innovations tentées en vue de l'amélioration des procédés en vigueur.

La loi n'a donc pu vouloir enfermer le fermier dans un cercle de coutumes immuables; mais, lorsqu'un fermier s'écarte des anciens usages et que cette dérogation sera l'objet d'un conflit entre lui et son propriétaire, ce sera une question de fait, à apprécier éventuellement par les tribunaux, que de savoir si l'expérience nouvelle est ou non favorable à l'amélioration de la culture. Rôle bien délicat pour les tribunaux, il faut en convenir.

32. Champ d'application de la loi. — Indépendamment de l'obligation de cultiver en bon père de famille, dérivant des principes généraux, il existe encore, dans le texte même de la loi, certaines limites à la liberté de culture.

Il résulte indubitablement, tant des termes de l'article 1766bis que des travaux préparatoires, que cette liberté de culture n'a trait uniquement qu'aux *terres de labour* (2).

Il suit de là, premièrement, que *les parties pourront régler*

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-1927, p. 1341.

(2) Ceci est tellement vrai que, pour éviter toute équivoque, la Chambre remplaça les mots « terres arables », qui se trouvaient dans le projet primitif, par les mots « terres de labour ». *Ann. parl.*, Ch., 1926-1927, p. 40, 125 et 507.

menter dans le bail tout ce qui est relatif aux prés, pâturages ou prairies (1).

Non seulement le bailleur pourra par conséquent interdire à son fermier de rompre une pâture (ce qui au surplus constituerait un changement apporté à la destination du bien loué), mais il pourra aussi régler le mode d'entretien des prairies. C'est ainsi qu'il peut obliger le fermier à faire paître son bétail dans les prairies; ce droit implique normalement celui d'exiger que le fermier possède un certain cheptel (2); d'interdire que la même prairie soit fauchée deux années consécutives, d'obliger le fermier d'incorporer telle quantité d'engrais chimiques, etc.

Il va sans dire que le fermier pourra, nonobstant toute convention, créer plus de prairies artificielles qu'il n'en existe au moment de l'entrée en jouissance. Si le propriétaire, au moment de la sortie, en exige le maintien, il en devra indemnité suivant ce qui sera dit au n° 55, sinon le fermier pourra labourer, avant son départ, les prairies qu'il a créées.

Du principe que le fermier doit respecter la destination donnée au bien loué, on peut encore déduire qu'au moment de la conclusion du bail, il est permis de convenir que le fermier devra créer des nouvelles pâtures dans telle ou telle terre déterminée, avec obligation pour lui de les entretenir et de les conserver, ainsi qu'il vient d'être dit plus haut.

Étant donné que l'article 1766*bis* ne vise que les terres de labour, il n'est pas douteux, en second lieu, qu'il ne s'applique pas aux terrains servant à la culture maraîchère ou aux jardins (3). On pourra donc régler dans le bail le mode de culture de ces derniers terrains. Mais on ne pourrait interdire au fermier de faire, s'il le désire, une culture de ce genre dans des terres de labour, car, dans cette dernière hypothèse, on porterait atteinte au principe de la liberté du fermier.

33. *Exceptions au principe.* — Examinons maintenant les

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 56.

(2) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 40 et 41.

(3) La question fut nettement posée et résolue en ce sens par M. David, avec l'assentiment de l'un des rapporteurs (*Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 504).

exceptions établies par la loi au principe de la liberté de culture.

Cette limitation est triple :

1^o Il est permis aux parties de stipuler que le fermier n'aura pas, durant toute la durée du bail, le droit de disposer du fumier provenant de sa ferme, mais qu'il devra l'utiliser pour les besoins de sa culture.

2^o De même, il sera possible aux parties de stipuler l'interdiction de disposer de la paille, mais ici uniquement au cours des deux dernières années du contrat (art. 1766*bis*, al. 2).

Cette dernière restriction, comme celle qui va suivre, se justifie par le désir du législateur de permettre aux parties d'assurer sans heurt la continuité de la culture, lors de la sortie de l'occupant. En d'autres termes, ainsi que s'exprime le rapport au Sénat, « il est permis, par convention, d'assurer au fermier entrant les conditions les plus favorables pour entreprendre, dès le début, une culture normale » (1 et 2).

3^o Dans ce but, la loi stipule aussi que sont permises les clauses « relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée » (art. 1766*bis*, dernier alinéa).

Lors donc de la dernière année, la liberté du fermier, quant au mode de culture des terres de labour, pourra être éventuellement limitée : le bail pourra spécifier la nature et la superficie des emblavements. Ainsi, par exemple, le fermier pourra être obligé d'ensemencer autant d'hectares de trèfle, autant d'hectares maximum de froment, ou encore de laisser à la disposition du fermier entrant telle partie des terres (3). Ceci pour autant, la loi le dit clairement, que le fermier ait bénéficié des mêmes avantages lorsqu'il est arrivé dans la ferme.

Il est utile de noter que si la convention est muette à cet égard, les usages et coutumes du lieu régleront sur ces points

(1) Premier rapport au Sénat, p. 5.

(2) Notons que ces deux exceptions pourraient également être considérées comme une dérogation à la règle qui consacre pour le fermier le droit de disposer librement des produits de la ferme (n^o 34).

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1326 et 1327.

les obligations du fermier (1), car, rappelons-le encore, les coutumes ne sont nullement abrogées.

34. *Disposition des produits de la ferme.* — Le fermier, dit encore l'article 1766bis de la nouvelle loi, est entièrement libre de disposer comme bon lui semble des produits de la ferme. Toutes clauses qui auraient pour but de restreindre cette liberté sont déclarées de nul effet.

Il sera donc interdit de stipuler, par exemple, dans un bail que le fermier fournira des betteraves ou son lin à telle usine ou marchand déterminé, fût-ce même au prix du marché du jour; de convenir que le propriétaire recevra, en sus du loyer, telle quantité de beurre, œufs ou autres denrées provenant de la ferme.

Le législateur justifie cette atteinte grave portée au principe de la liberté des conventions, en se bornant à affirmer la nécessité pour le fermier d'avoir le droit de disposer de ses produits comme il l'entend.

Nous approuvons complètement le texte du projet du Gouvernement, qui se contentait d'interdire les clauses qui fixaient le prix des prestations à un taux inférieur à celui du marché; mais nous avouons ne pas découvrir ce qu'il y a d'abusif d'insérer, dans un bail, l'obligation, pour le fermier, de livrer telle denrée qu'il cultive librement à un cours qui n'est pas inférieur à celui du jour.

En première lecture, la Chambre avait admis une exception à cette règle draconienne, en faveur des clauses prévoyant l'obligation de livrer certains produits de la ferme pour l'usage personnel du bailleur et de son ménage; mais elle est revenue sur sa décision au second vote : elle a interdit même cette clause, pourtant bien justifiable et parfois bien pratique.

Les motifs de ce revirement furent divers : tout d'abord, la crainte qu'introduite sous forme d'exception à un principe général, cette faculté finisse par se traduire pratiquement par une clause de style — ce qui paraissait peu désirable — ; ensuite, que par cette clause, le fermier ne soit privé parfois de la plus grande partie de ses produits; enfin, que ces conventions soient de nature à donner lieu à des discussions ou

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 470.

tracasseries à propos tantôt du lieu de la livraison, tantôt de la fixation du prix, tantôt de la qualité de la marchandise (1).

Le législateur a estimé, que si le propriétaire désirait consommer des produits de sa ferme, il n'était pas indispensable qu'il en fasse une des conditions du bail. Il est donc loisible au bailleur de faire, postérieurement à la conclusion du bail, et pour autant que le fermier y consente, une convention séparée, stipulant la livraison de tels produits de la ferme.

Pareil accord, indépendant du bail, dans lequel les parties interviennent non comme propriétaire et locataire, mais simplement comme acheteur et vendeur, est, cela est d'évidence, parfaitement licite (2). Le sort du bail n'est pas lié à cette seconde convention, même si elle est l'occasion d'un conflit.

SECTION II. — De l'obligation de garnir et d'engranger.

35. — Le fermier est tenu d'engranger les récoltes dans les lieux à ce destinés, et de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles nécessaires à l'exploitation (Code civ., art. 1766 et 1767) (3).

Ces deux dernières obligations lui sont imposées pour faciliter l'exercice du privilège du bailleur; celle de garnir l'est, en outre, pour garantir une exploitation sérieuse et normale de la ferme.

D'où il suit que le bétail et le matériel doivent être suffisamment importants pour satisfaire à cette double exigence.

Nous pensons que le fermier a aussi l'obligation de garnir de meubles le bâtiment d'habitation, car il nous paraît que la loi hypothécaire, en son article 20, en accordant également au bailleur un privilège sur tout ce qui garnit la ferme, suppose que le preneur a l'obligation de constituer ce gage (4).

(1) Deuxième rapport à la Chambre, p. 5.

(2) Premier rapport au Sénat, p. 5; *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 15 et 1928-29, p. 524.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE, t. I^{er}, nos 695 et suiv., nos 712 et suiv.

(4) Comp. Gand, 19 juillet 1912 (*Pasic.*, 1912, II, 261).

SECTION III. — De l'obligation de dénoncer les usurpations.

36. — Le preneur étant sur place et, par conséquent, mieux à même de s'apercevoir des usurpations qui viendraient à être commises sur le fonds loué, le Code lui prescrit légitimement le devoir de les dénoncer à son propriétaire, sous peine d'engager sa responsabilité (Code civ., art. 1768) (1).

Par usurpation, il faut entendre d'une façon générale tout trouble de droit, comme, par exemple, l'opposition d'un voisin à l'exercice d'une servitude établie au profit du fonds loué.

Cette dénonciation doit être faite dans le même délai que celui prescrit pour une assignation (Code pr. civ., art. 72).

SECTION IV. — Des obligations relatives aux réparations locatives, aux dégradations et aux pertes.

37. *Entretien et réparations.* — Le locataire est tenu d'effectuer à l'immeuble les réparations locatives ou de menu entretien.

Quoique les articles 1754 et 1755, qui règlent cette question, figurent dans la section « Des baux à loyer », il n'est pas douteux qu'ils s'appliquent également aux baux à ferme, par identité de motifs et par argument tiré de l'article 1720, alinéa 2 (2). La raison d'être de ces dispositions s'explique par la difficulté de déterminer la véritable cause de ces dégradations, qui peuvent provenir soit de la faute du preneur, soit de l'usure normale de la chose.

Pour éviter toutes difficultés, la loi a mis à charge du preneur les réparations de menu entretien, et s'oppose à ce que celui-ci s'exonère de sa responsabilité par la preuve de l'absence de faute dans son chef, comme le droit commun l'autoriserait à le faire.

(1) LAURENT, t. XXV, n° 444; BAUDRY-LACANTINERIE, t. I^{er}, n° 544 et suiv.

(2) Cet article dispose, en effet, d'une manière générale, que le bailleur doit faire à la chose louée, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, *autres que les locatives*. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 797; GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 207, et t. II, n° 454. *Contra* : COLIN et CAPITANT, t. II, p. 543.

Le locataire ne pourra donc échapper à son obligation de réparer qu'en prouvant la vétusté (1) ou la force majeure, un fait spécial et précis de destruction.

Pour savoir si une réparation est locative ou non, il faut avant tout s'en rapporter à l'usage des lieux, ainsi que le dit expressément l'article 1754. L'énumération de certaines réparations contenues dans ce texte n'est évidemment pas limitative.

A défaut d'indications fournies par la loi ou par les usages locaux, on déterminera la nature des réparations en s'inspirant des motifs qui justifient les dispositions des articles 1754 et 1755. L'importance du travail effectué pourra être, le cas échéant, pris en considération.

Voici, à titre d'exemples, quelques réparations locatives visant spécialement les biens ruraux : le blanchiment à la chaux des murs, des étables et écuries; le recrépiment du bas des murailles; l'entretien des rateliers et crèches, de l'aire de la grange, des clôtures, barrières et pompes, la taille des haies, l'élagage des arbres, le curage des rigoles et fossés (2).

Les contractants sont évidemment libres de déroger aux règles ci-dessus énoncées par des clauses aggravant ou restreignant la responsabilité du preneur du chef de réparations (3).

38. Responsabilité des pertes et dégradations. — Le preneur est responsable des dégradations et des pertes qui surviendraient aux biens loués au cours du bail, à moins qu'il ne prouve l'absence de faute dans son chef (art. 1732) (4).

Cette responsabilité résulte du devoir du locataire d'user de

(1) Cons. Bruxelles, 12 avril 1916 (*Pasic.*, 1915-16, II, 253; J. de P. Dalhem, 10 septembre 1917 (*J. J. de P.*, 1917, p. 333).

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 806; VAN DIEVOET, p. 53; GUILLOUARD, t. II, n° 470 et suiv.

(3) Au sujet de l'interprétation de ces clauses, citons, à titre d'exemple, que, lorsqu'il a été stipulé que le locataire devait entretenir les toitures et les réparer chaque fois qu'il sera nécessaire, il ne doit cependant pas y faire les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil. Huy, 8 mai 1924 (*Jur. cour Liège*, 1924, p. 237).

(4) Voy. les exemples cités par BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 930 et 931; cass. fr. (ch. req.), 8 juin 1920 (D. P., 1921, 1, 193).

la chose en bon père de famille et de veiller durant le bail à la conservation de celle-ci (voy. chap. III).

La preuve de la survenance des dégradations durant la durée de la location est soumise aux règles que nous examinerons à propos de la restitution du bien loué à la fin du bail, au n° 41.

Cette responsabilité du preneur n'est qu'une application du principe général inscrit aux articles 1147, 1148 et 1302 du Code civil, qui établissent la responsabilité contractuelle d'un débiteur tenu de restituer un corps certain.

D'après le droit commun, l'absence de faute peut être prouvée par le preneur, par tous moyens de droit, même par simples présomptions, lesquelles peuvent, notamment, se déduire du fait qu'il a apporté tous les soins et pris toutes les précautions utiles ou nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Il va sans dire que le preneur ne pourra s'exonérer de l'obligation de restituer la chose en alléguant simplement que l'immeuble a péri par cas fortuit ou force majeure, mais qu'il devra établir le caractère fortuit de cette perte; car, à défaut d'apporter cette preuve, il n'établit pas qu'il s'est trouvé dans l'impossibilité d'avoir commis une faute.

C'est là « une simple application de la maxime *reus in excipiendo fit actor*. Le locataire est un débiteur qui oppose à l'action dirigée contre lui, un fait extinctif de son obligation. C'est à lui d'établir que ce fait possède bien toutes les qualités requises pour être libératoire ». (PLANIOL, t. II, n° 1695.)

Cette dernière remarque trouvera surtout son intérêt dans le cas de l'incendie, qui est précisément la cause la plus fréquente de la destruction d'immeubles.

Il faut tout d'abord observer que les incendies ne constituent pas nécessairement des cas fortuits, mais que, généralement, ils sont la conséquence de la négligence ou de l'imprudence des occupants, comme l'est, par exemple, le cas d'un incendie provoqué par l'échauffement des récoltes trop hâtivement engrangées.

Le Code envisage expressément la destruction de l'immeuble par l'incendie, dans son article 1733, qui décide : « que le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que

l'incendie est arrivé par cas fortuit (1), force majeure, ou vice de construction (2), ou que le feu a été communiqué par une maison voisine » (3).

Nous pensons, quant à nous, que ce texte, visant le cas spécial de l'incendie, n'est que l'application de l'article précédent que nous venons d'examiner, qui n'est lui-même que le rappel du droit commun (4).

Les avis sont pourtant fort divisés à ce sujet; certains voient dans l'article 1733 une présomption de faute spéciale établie à charge du preneur, qui ne pourrait s'en exonérer que par la preuve d'un des quatre faits précis limitativement désignés dans cet article (5). A notre avis, au contraire, ces faits ne sont cités qu'exemplativement comme étant les cas les plus fréquents; la seule portée de l'article est de rappeler que l'incendie n'est pas *à priori* un cas fortuit.

Remarquons qu'il est possible que, par une clause du bail, le

(1) L'incendie occasionné par un court-circuit peut être considéré comme provoqué par un cas fortuit (trib. Amiens, 14 mai 1908, *J. J. de P.*, 1910, p. 517); de même, l'incendie dû à la malveillance d'un tiers (Besançon, 23 juin 1909, *Pasic.*, 1911, IV, 70).

(2) Cass. fr. (ch. req.), 3 janvier 1928 (*Dall. hebdom.*, 1928, 33).

(3) Il va de soi que, vis-à-vis du voisin chez qui le feu aurait pris naissance, le bailleur ou le preneur ne pourrait avoir une action basée que sur une faute ou une imprudence qu'aurait commise celui-ci (cass. fr., 15 novembre 1922, *Sir.*, 1923, I, 113), et note Huguency.

(4) LAURENT, t. XXV, p. 339, n° 303; PLANIOL, t. II, n° 1714; Gand, 12 décembre 1878 (*Pasic.*, 1879, II, 72); Anvers, 17 janvier 1901 (*Pand. pér.*, 1903, p. 395); Gand, 13 mars 1902 (*Belg. jud.*, 1902, col. 936); Courtrai, 31 mars 1910 (*Pand. pér.*, 1912, p. 231); Gand, 24 décembre 1913 (*Belg. jud.*, 1914, col. 247); motifs d'une sentence arbitrale du 20 juillet 1921 (*ibid.*, 1922, col. 26; *Pasic.*, 1923, III, 119); note Naquet, *Sir.*, 1912, I, 547; comm. Liège, 16 mars 1927 (*Jur. cour Liège*, 1927, p. 206); rapp. cass., 30 décembre 1909 (*Pasic.*, 1910, I, 55); Bruxelles, 27 décembre 1916 (*ibid.*, 1918, II, 3). Cons. Bruxelles, 17 juillet 1917 (*Pasic.*, 1918, II, 5); Huy, 18 juin 1923 (*ibid.*, 1924, III, 3).

(5) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 545 et suiv.; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 973 et suiv. et 977; AUBRY e tRAU, 5^e édit., t. V., p. 316-317, texte et note 21; GUILLOUARD, t. I^{er}, nos 249 et 253; cass. fr. (ch. civ.), 10 février 1919, et (ch. req.), 8 juin 1920 (*D. P.*, 1921, I, 193); Paris, 28 février 1924 (*Dall. hebdom.*, 1924, p. 356); cass. fr. (ch. civ.), 25 janvier 1927 (*ibid.*, 1927, 169).

preneur prenne à sa charge la responsabilité d'un incendie même survenu par cas fortuit (1).

Lorsqu'il y a plusieurs locataires différents dans un même immeuble, hypothèse rare en matière de bail à ferme, ceux-ci sont solidairement responsables, en vertu de l'article 1734, à moins qu'ils n'établissent que le feu n'a pu prendre chez eux ou que l'incendie a commencé chez un voisin.

La responsabilité du preneur en cas d'incendie pourrait, ainsi qu'on le voit, entraîner des conséquences extrêmement graves; le locataire prudent devra donc assurer non seulement son matériel et son mobilier, mais aussi se garantir par une assurance contre le recours du propriétaire.

Le locataire est également responsable des dégradations ou des pertes qui arrivent par le fait de ses sous-locataires, ainsi que des personnes de sa maison, telles que ses parents, ses ouvriers ou ses domestiques, voire même ses hôtes (art. 1735) (2).

SECTION V. — Des sous-locations et cessions de bail.

39. *Clause d'interdiction.* — Sauf conventions contraires, le preneur fait un usage normal de la chose en sous-louant ou en cédant son bail (art. 1717). Mais les baux écrits contiennent généralement des clauses restreignant cette liberté du preneur, clauses dont l'interprétation donne lieu à nombre de difficultés que nous allons rapidement passer en revue (3).

La première difficulté à résoudre est de savoir si le législateur a entendu établir une différence entre la sous-location et la cession de bail, quant à leur nature juridique.

(1) Comm. Bruxelles, 22 mars 1911 (*Pand. pér.*, 1912, n° 304).

(2) Cons. au sujet de cette responsabilité spéciale du fait d'autrui : PLANIOL, t. II, n° 1692bis; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 932 et suiv.; GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 247; Paris, 20 mai 1925 (*Dall. heb.*, 1925, p. 503); cass. fr. (ch. req.), 28 juillet 1925 (*ibid.*, 1925, p. 553); (ch. civ.), 13 décembre 1927 (D. P., 1928, 1, 99), et note DALLANT; trib. Seine-Inférieure, 3 mai 1928 (*Dall. heb.*, 1928, p. 412); comp. cass. fr. (ch. req.), 5 décembre 1923 (*ibid.*, 1924, p. 49; *Rev. trim.*, 1928, p. 929, n° 45).

(3) Voy. à ce sujet l'étude d'ESMEIN, dans la *Revue trim. du droit civil*, 1924, p. 251, et celle de SAVATIER (*Dall. heb.*, 1928, chron., p. 29).

L'opinion dominante en doctrine et en jurisprudence distingue ces deux contrats l'un de l'autre (1). Elle voit dans la sous-location la constitution d'un nouveau bail, dans lequel le preneur originaire devient à son tour bailleur; la cession de bail, au contraire, est une cession de créance, le transport, au profit du cessionnaire, du droit de jouissance du preneur, en un mot une vente.

De là de nombreuses différences entre ces deux contrats, et quant à leur mode de preuve et quant à leurs effets (2).

La cession de bail, ainsi que la sous-location peut, suivant cette opinion, être totale ou partielle.

Il faut évidemment observer que l'on ne pourra faire application à un contrat, de cette distinction technique, que pour autant que les parties aient voulu l'adopter. Il arrive souvent, en effet que, dans une clause d'interdiction, on emploie indifféremment les deux expressions comme étant synonymes.

S'il appert que bailleur et fermier ont entendu faire cette distinction, il ne suffira pas au locataire, pour respecter cette clause du bail, de donner au contrat, passé avec un tiers, l'étiquette de la seule convention qui lui est permise; c'est l'intention véritable des parties qui donne au contrat son caractère réel. Un des principaux indices de cette intention sera fourni par les conditions du payement; un prix fixé globalement indiquera généralement qu'il y a eu vente du droit. La fixation d'un prix payable périodiquement indiquera, au contraire, qu'il s'agit d'une sous-location.

PLANIOL et LAURENT, s'appuyant sur l'ancien droit, refusent d'admettre que le législateur ait attaché aux mots « cession et sous-location » un sens juridique différent (3);

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 1052; GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 319; COLIN et CAPITANT, t. II, n° 527; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, § 368, p. 333; cass. fr. (ch. civ.), 21 juin 1919 (SIR., 1921, 1, 72); (ch. req.), 4 mai 1925 (D. P., 1925, 1, 141), solution implicite; Gand, 15 février 1905 (*Pand. pér.*, 1905, n° 949).

(2) Voy. l'énumération de ces différences dans GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 310; COLIN et CAPITANT, t. II, p. 537; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 1053; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, § 368, p. 336 et suiv.; cons. trib. Bruxelles, 22 novembre 1924 (*Pasic.*, 1925, III, 88); cass. fr. (ch. req.), 4 mai 1925 (*Dall. hebdom.*, 1925, p. 345).

(3) PLANIOL, t. II, n° 1749 et note au DALLOZ, 1892, 2, 521; LAURENT, t. XXV, nos 86 et suiv.; Gand, 24 février 1927 (*Belg. jud.*, 1927, col. 346).

pour eux ces deux contrats ne diffèrent pas dans leur nature, mais uniquement dans leur étendue, la sous-location étant le sous-bail d'une partie de la chose louée, et la cession, celui de la totalité.

Une seconde difficulté se présente : la défense de sous-louer emporte-t-elle celle de céder le bail, et réciproquement? Nous nous trouvons devant une nouvelle divergence d'opinions.

Certains prétendent qu'il faut prendre à la lettre les expressions employées par les parties et que, dès lors, tout ce qui n'est pas défendu par le contrat est permis.

Ainsi, la défense de céder le bail n'emporterait pas nécessairement celle de sous-louer ou vice versa; la défense de sous-louer le tout n'interdirait pas forcément les sous-locations partielles et vice versa (1).

Ces auteurs basent leur opinion sur l'alinéa 3 de l'article 1717, qui stipule que la clause d'interdiction est toujours de rigueur; mais nous pensons que c'est là attribuer au texte, dont nous déterminerons le sens dans un instant, une portée qu'il n'a pas.

D'autres, se basant sur la raison d'être des clauses de ce genre, qui est d'éviter qu'un étranger ne remplace le preneur qui avait été choisi à bon escient, décident, à juste titre nous paraît-il, que l'interdiction de sous-louer emporte celle de céder le bail, et réciproquement (2 et 3).

Mais, dans cette dernière opinion, les avis se divisent à nouveau sur le point de savoir si l'interdiction de la cession

(1) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 524; Paris, 18 mars 1892 (D. P., 1892, 2, 521); Narbonne, 24 décembre 1925 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 143); Lille, 14 novembre 1928 (*ibid.*, 1929, p. 62).

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WALH, t. XX, n° 1092; GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 324; AUBRY et RAU, 5^e éd., t. V, § 362, p. 333; Liège, 9 mars 1921 (*Pasic.*, 1921, II, 155); Bruxelles, 28 octobre 1924 (*Pand. pér.*, 1925, n° 36) et 24 novembre 1903 (*ibid.*, 1904, n° 1183); Rouen, 26 avril 1927 (*Dall. hebdomadaire*, 1927, p. 315); trib. Seine-Inférieure (Rouen), 15 mai 1928 (*ibid.*, 1928, p. 426; D. P., 1929, 2, 5); cass. fr. (ch. req.), 24 novembre 1928 (*Dall. hebdomadaire*, 1929, p. 67); Liège, 7 janvier 1929 (*Jur. cour Liège*, 1929, p. 91).

(3) Il a été jugé que l'apport du bail en société n'équivalait pas à une cession de bail : trib. Seine-Inférieure (Rouen), 15 mai 1928 (D. P., 1929, 2, 5).

totale du bail emporte celle de la sous-location partielle (1).

Nous pensons qu'en principe, il faut répondre affirmativement, mais que des circonstances de fait peuvent indiquer que, dans l'intention des parties, l'interdiction n'était pas aussi absolue; c'est suivant ces circonstances que la jurisprudence décide (2).

Il arrive fréquemment que le bailleur n'interdit pas purement et simplement les sous-location et cession de bail, mais stipule que celles-ci ne seront licites que pour autant qu'il y ait préalablement donné son consentement (3) ou pour autant qu'il ait expressément agréé la personne du sous-preneur.

A notre avis, cette clause équivaut pour le preneur à l'interdiction pure et simple de sous-louer.

C'est précisément là la portée de l'article 1717, alinéa 3, édictant que les clauses d'interdiction sont toujours de rigueur. Le législateur de 1804 a, en effet, entendu réagir contre les tendances des parlements, qui s'arrogeaient le droit d'interpréter toutes les clauses d'interdiction, même absolues, en se basant sur l'équité et non pas sur la volonté exprimée par les parties dans le bail (PLANIOL, t. II, n° 1752, note 1).

Ces clauses doivent donc être respectées littéralement; elles dispensent par conséquent le bailleur de justifier les motifs de son refus d'autorisation ou d'agrément, et refusent au juge le pouvoir d'apprécier le mérite de ces motifs (4).

(1) Pour l'affirmative : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 1092; ESMEIN, *op. cit.*, p. 267. Pour la négative : AUBRY et RAU, t. V, § 368, p. 364; PLANIOL, t. II, n° 1752.

(2) Bruxelles, 20 mai 1903 (*Pasic.*, 1903, II, 275); Liège, 9 mars 1921 (*ibid.*, 1921, II, 155); trib. Bruxelles, 24 mars 1922 (*ibid.*, 1922, III, 97).

(3) Ce consentement peut être tacite, même au cas où la nécessité d'un consentement écrit a été stipulée, si l'attitude du bailleur indique clairement qu'il a renoncé à se prévaloir de cette clause; tel le cas de n'avoir pas protesté contre une sous-location qu'il connaissait depuis longtemps, ou d'avoir reçu un paiement du sous-locataire. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n°s 1117 et 1118; trib. Liège, 3 novembre 1906 (*Pasic.*, 1907, III, 70). Comp. Bruxelles, 28 octobre 1924 (*Pand. pér.*, 1925, n° 36) et note.

(4) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 542; LAURENT, t. XXV, n°s 218 et 220; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n°s 1104 et 1105; GUILLOUARD, t. I^{er}, n°s 324-326; cass. fr., 2 février 1910 (D. P., 1910, 1, 141); Verviers, 11 juin

Cette règle se justifie d'autant plus en matière de bail à ferme que, lors de la conclusion du contrat, le bailleur a attaché une importance primordiale à la personnalité de son locataire.

Cette interprétation stricte des clauses d'interdiction est aujourd'hui combattue par certains juristes novateurs partisans de la théorie très élastique de l'abus du droit; ils ont été suivis en France par de nombreuses cours et tribunaux (1).

Ces auteurs, se basant sur des considérations d'équité et d'économie sociale, soutiennent que les tribunaux ont le droit de contrôler les raisons du refus invoquées par le bailleur, et de substituer leur volonté à la sienne au cas où ces raisons ne leur paraîtraient pas fondées (2); mais encore

1905 (*Pand. pér.*, 1905, p. 180); cass. fr. (ch. req.), 31 octobre 1922 (D. P., 1923, 1, 205; *Sim.*, 1924, 1, 157 et note Esmein); Gand, 12 février 1925 (*Pasic.*, 1925, II, 161); Douai, 15 mai 1922 (D. P., 1922, 2, 164); trib. Rhône, 14 octobre 1926 (*Dall. hebd.*, 1927, p. 32); Amiens, 29 mars 1926 (*Gaz. du pal.*, 11 juin 1926, cité dans *Rev. trim.*, 1927, p. 142); Amiens, 22 juin 1928 (*Dall. hebd.*, 1928, p. 533).

(1) Etude de JOSSEMERAND sous Paris, 29 janvier 1921; Rennes, 5 décembre 1921; Le Havre, 1^{er} juillet 1922; Nancy, 12 janvier 1923 (D. P., 1923, 1, 22); CAMPION, *La théorie de l'abus des droits*, n^{os} 208 et suiv.; DEMOGUE, notes à la *Rev. trim. de droit civ.*, 1923, p. 165 et 513; 1924, p. 709; cass. fr. (ch. civ.), 18 février 1924, confirmant l'arrêt de Paris du 29 janvier 1921 (D. P., 1924, 1, 17); 19 novembre 1924 (*ibid.*, 1926, 1, 139); Lyon, 5 juin 1924 (*Dall. hebd.*, 1924, p. 521; *Rev. trim.*, 1921, p. 709, n^o 40); Lille, 28 juillet 1924 (*Dall. hebd.*, 1924, p. 614); Paris, 4 juillet 1924 (*ibid.*, 1924, p. 657); Montpellier, 21 janvier 1925 (*ibid.*, 1925, p. 229; *Rev. trim.*, 1925, p. 374, n^o 37); Marseille, 15 janvier 1925 (*Dall. hebd.*, 1925, p. 192); Dijon, 15 juin 1925 (*ibid.*, 1925, p. 597); Lyon, 23 décembre 1925 (*ibid.*, 1926, p. 78) et 11 février 1926 (*ibid.*, 1926, p. 245); Douai, 5 avril 1927 (*ibid.*, 1927, p. 407); Alpes-Maritimes, 7 mars 1928 (*ibid.*, 1928, p. 378); cass. fr. (ch. req.), 12 juin 1929 (*Dall. hebd.*, 1929, p. 412).

(2) Une opinion intermédiaire a, en outre, été défendue. Certains prétendent qu'il faut distinguer entre la clause prescrivant que le consentement du bailleur est obligatoire, et celle soumettant à l'agrément de celui-ci la personnalité du tiers, futur locataire. Tandis qu'ils admettent que la première clause s'impose toujours au respect du preneur, sans que l'on puisse examiner les motifs de refus du bailleur, ils décident au contraire que, dans les cas où les parties ont parlé d'agrément, les tribunaux auraient le droit de vérifier le bien-fondé de l'opposition du bailleur. Cette distinction nous paraît trop subtile pour nous convaincre. AUBRY et RAU, t. V, § 368, p. 334; Caen, 23 mars 1926 (*Dall. hebd.*, 1926, p. 275).

faut-il, évidemment, que le bailleur ait eu l'occasion de refuser l'autorisation prévue au bail, en d'autres termes que le locataire ait sollicité cette autorisation (1).

Il résulte de toutes ces considérations qu'une seule clause ne soulève pas de difficulté, à savoir celle qui stipule que *toute sous-location ou cession de bail soit totale, soit partielle est interdite*. Le bailleur pourra toujours s'en prévaloir et, en cas d'inobservance (2), demander la résiliation du contrat pour autant, évidemment, qu'il n'y renonce ni expressément, ni tacitement, durant le bail (3).

C'est donc, comme conclusion pratique de cet exposé, cette dernière clause que nous conseillons au bailleur d'insérer dans les baux.

40. *Rapport entre le bailleur principal et le sous-preneur.* — Examinons maintenant quels sont les rapports qui unissent d'une part le bailleur principal, et d'autre part les sous-locataire et cessionnaire.

Remarquons préalablement que, quelle que soit l'opinion adoptée quant à la nature de ces deux contrats, ni la cession, ni la sous-location ne modifient les relations établies par le bail primitif entre le bailleur et le preneur originaire. Ce dernier reste tenu de toutes les obligations qu'il a contractées et notamment de payer le loyer, tant que le bailleur ne l'en a pas déchargé.

Lorsqu'on se trouve en présence d'une cession de bail, il n'est pas douteux que, vis-à-vis du propriétaire, le cessionnaire, par le fait qu'il a acquis tous les droits que possédait le preneur primitif, peut en exiger l'exécution en s'adressant directement au bailleur principal.

Mais, lorsqu'il s'agit d'une sous-location, la même raison

(1) Paris, 18 décembre 1926 (*Dall. hebdomadaire*, 1927, p. 141); cass. fr. (ch. req.), 16 novembre 1927 (*D. P.*, 1928, 1, 61).

(2) Il va de soi que c'est le bailleur qui aura la charge de prouver que son locataire a enfreint cette défense, et à établir l'existence d'une cession ou sous-location. Bruxelles, 26 mars 1922 (*Pasic.*, 1922, III, 97); cass. fr. (ch. civ.), 3 mars 1926 (*Dall. hebdomadaire*, 1926, p. 252).

(3) Bruxelles, 17 mars 1914 (*Pasic.*, 1914, III, 180).

n'existe pas pour accorder au sous-locataire une action directe contre le bailleur principal (1).

Inversement, le propriétaire a-t-il le droit de s'adresser directement au cessionnaire ou sous-locataire pour exiger de lui l'exécution des obligations du bail, dans l'hypothèse où il n'est pas intervenu à l'acte?

Les auteurs diffèrent d'avis sur cette question. Les uns admettent l'existence d'une action directe, et la jurisprudence consacre généralement leur opinion, mais limite ce recours au sous-preneur occupant les lieux loués au moment de l'intentement de l'action (2).

Les autres considèrent l'action directe du bailleur contre le cessionnaire ou le sous-locataire comme juridiquement impossible, car, disent-ils, aucun lien de droit n'existe entre le bailleur et le sous-preneur, le second contrat intervenu n'étant, pour le propriétaire, qu'une *res inter alios acta* (3). Ils n'accordent à ce dernier que l'action oblique de l'article 1166, pour autant que les conditions d'application de celle-ci se trouvent réunies. C'est à cette dernière thèse que nous nous rallions.

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 1139 et 1143; COLIN et CAPITANT, t. II, p. 538 et 539. *Contra* : GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 335, et AUBRY et RAU, t. V, § 338, p. 339.

(2) AUBRY et RAU, t. V, § 368, p. 337 et note 18 *quinquies*, et p. 339, note 20; Anvers, 19 février 1886 (*Pasic.*, 1886, III, 305); Bruxelles, 29 avril 1895 (*Pand. pér.*, 1895, n^o 1244) et 18 janvier 1893 (*ibid.*, 1893, n^o 587); Aix, 27 octobre 1917 (D. P., 1920, 2, 142) et note; cass. fr. (ch. civ.), 25 janvier 1927 (*Dall. hebdom.*, 1927, p. 169); Gand, 31 juillet 1922 (*Belg. jud.*, 1923, col. 113); Limoges, 11 mars 1924 (*Dall. hebdom.*, 1924, p. 463, et *Rev. trim.*, 1924, p. 707, n^o 39).

(3) LAURENT, t. XXV, n^{os} 200 et suiv. et 211; PLANIOL, t. II, p. 572, note 1; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 1140, 1144, 1145 et 1160; Courtrai, 21 janvier 1888 (*Pand. pér.*, 1888, n^o 279); Gand, 17 décembre 1925 (*Pasic.*, 1926, II, 94 [solution implicite]); sent. arb. Bruxelles, 10 juillet 1921 (*ibid.*, 1923, III, 119); COLIN et CAPITANT, t. II, p. 539 et 540, refusent l'action directe telle que la conçoit la jurisprudence dans le cas de la sous-location, et l'admettent dans le cas de cession.

CHAPITRE III.

DE L'OBLIGATION DE RESTITUER LES LIEUX LOUÉS.

41. *Restitution de la chose.* — Le preneur est tenu, à la fin du bail, de restituer au bailleur la chose louée.

Dans quel état doit-il rendre celle-ci? C'est, en principe, dans l'état où il l'a reçue. Mais il ne faut pas perdre de vue que ce principe doit être combiné avec l'obligation du preneur d'user de la chose en bon père de famille. Par exemple, si une terre est délivrée en mauvais état de propreté, le preneur ne peut pas alléguer ce prétexte pour ne pas y apporter tous les soins réclamés par une bonne culture. Il pourra, d'ailleurs, éventuellement être indemnisé de l'amélioration apportée, suivant le nouvel article 1778, § 2, du Code civil.

Comment prouver l'état de la chose au moment de la délivrance?

Si un état contradictoire des lieux a été dressé, il n'y aura pas de difficulté; s'il n'en a pas été dressé, le preneur sera censé avoir reçu le bien en bon état à tout point de vue (Code civ., art. 1730-1731) (1), sauf preuve contraire, qui pourra être administrée même par témoins (2) ou par présomption (3).

Il suit de là qu'il est de première importance, pour un locataire entrant dans une ferme dont l'état laisse à désirer, de prendre la précaution de faire constater par écrit cette situation.

42. *Rapports entre le fermier entrant et le fermier sortant.* — Le changement de locataire d'un bien rural ne peut s'effectuer en un jour, comme en matière de baux à loyer. L'ensemble

(1) AUBRY et RAU, t. V, § 367, p. 331, texte et notes 37 et 37bis; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^{os} 244-245; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, n^o 924. *Contra*: LAURENT, t. XXV, n^{os} 272 et 273.

(2) AUBRY et RAU, *loc. cit.*; GUILLOUARD, *loc. cit.*; LAURENT, t. XXV, n^o 273; cass. fr., 27 décembre 1921 (D. P., 1922, 1, 53). *Contra*: BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 924.

(3) Voy. les autorités citées dans la note sous D. P., 1922, 1, 53.

des travaux agricoles se répartissant sur toute une année, on conçoit facilement que le législateur, guidé par l'intérêt général, ait réglé les rapports entre le fermier entrant et le fermier sortant.

Le fermier entrant a le droit de faire, en temps voulu, les travaux de culture et d'ensemencement, car sans cela certaines terres devraient rester en jachère durant un an.

Le fermier sortant est donc tenu de laisser celui qui lui succède exécuter ces travaux, et de lui donner les logements et autres facilités convenables (art. 1777) (1). Cela constitue, en somme, une restitution anticipée partielle des lieux loués.

Par contre, il n'est que juste que le fermier sortant ne soit privé d'aucune portion de la récolte de la dernière année de sa location, et qu'il puisse, dès lors, après l'entrée du nouveau fermier, dans la mesure où cela est indispensable, effectuer les travaux de récolte et disposer des locaux nécessaires à cette fin.

Généralement, d'ailleurs, les usages des lieux viennent compléter les dispositions du Code (2).

Observons, en terminant, que ces règles, aussi bien que les usages en cette matière, n'ont pas subi de modification dans la nouvelle loi. Il faut retenir, cependant, que le fermier sortant pourra réclamer éventuellement au propriétaire une indemnité, du chef de ses avances en nature. Mais c'est là un point de vue différent, que nous examinerons au n° 57 (3).

(1) Nivelles, 7 octobre 1925 (*Pasic.*, 1925, III, 156); Gand, 25 novembre 1881 (*ibid.*, 1882, II, 187).

(2) Cons. à ce sujet le *Recueil des usages locaux*, P. HEUSE, p. 65 et suiv.; VAN DIEVOET, *Le bail à ferme*, p. 66 et suiv.; trib. Liège, 29 mai 1912 (*Pasic.*, 1912, III, 292).

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1322.

TITRE III.

DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR.

CHAPITRE PREMIER.

DE L'OBLIGATION DE LIVRER LA CHOSE.

43. *Étendue de l'obligation.* — Le bailleur est tenu de délivrer à son locataire la chose louée en bon état de réparations de toute nature (art. 1720), avec tous ses accessoires (1).

L'immeuble loué doit donc être délivré au fermier dans toute son entièreté, dépendances, clôtures, servitudes, etc., et avec tous ses accessoires, tels que les fumiers, pailles, fourrages, etc., que l'usage considère comme essentiels à l'exploitation de la ferme.

Quid du droit de chasse?

En principe, il n'est pas considéré comme un accessoire de la chose louée; sauf stipulation contraire, le bailleur est censé s'être réservé le droit de chasse, ainsi, d'ailleurs, que le droit de pêche (2).

Le bien loué doit, en outre, être livré en bon état de réparations de toute espèce, même locatives. En effet, le locataire est en droit de trouver l'immeuble dans un état tel qu'il soit parfaitement propre à l'usage auquel il est destiné. Ce n'est que durant le bail que le preneur a la charge des réparations locatives.

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 272 et suiv., 281, 286 et 287; GUILLOUARD, t. I^{er}, n° 88.

(2) PLANIOL, t. II, n° 1704; COLIN et CAPITANT, t. II, p. 532; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 585; AUBRY et RAU, t. V, § 365, p. 284 et suiv., texte et note 2; VAN DIEVOET, p. 105; cass., 18 juillet 1888 (*Pasic.*, 1888, I, 297); Grenoble, 6 juillet 1910 (D. P., 1912, 2, 88).

Les conventions entre parties peuvent évidemment décharger le bailleur de cette obligation, et l'accord sur ce point peut même être implicite. Il résultera notamment de la déclaration du preneur, insérée dans le bail, qu'il connaît l'état des lieux ou qu'il a visité ceux-ci (1). Mais la seule connaissance de l'état des lieux ne suffirait pas pour en déduire une dérogation à la règle générale (2).

44. *Garantie de contenance.* — A cette obligation générale de délivrer la chose, se rattache celle de garantir au preneur la contenance indiquée au contrat. Notons que c'est à cette contenance seule que le preneur peut prétendre avoir droit (3).

En cas de déficit ou d'excédent de mesure, il y a lieu d'appliquer, dit l'article 1765, les mêmes règles qu'en matière de vente, inscrites dans les articles 1617 à 1623 (4).

Ces règles sont, en pratique, d'application rare, parce qu'elles sont supplétives de la volonté des parties, et que l'on trouve, dans la majorité des baux écrits, des clauses dégageant le bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Il est principalement à retenir que les actions en supplément ou diminution de prix et celles en résiliation de contrat, sont prescrites dans le délai d'un an à dater, en principe, du jour du contrat.

Remarquons aussi que, dans la contenance du bien loué, il faut comprendre non seulement la superficie des terres, mais également celle des bâtiments ou autres parties improductives, telles que chemins d'exploitation, fossés, etc.

Si les parties jugeaient utile de faire préalablement procéder à un arpentage, les frais en seraient, sauf convention contraire, à charge du bailleur, en vertu de la règle générale que les frais sont à la charge du débiteur de toute obligation (art. 1248) (5).

(1) Verviers, 4 mai 1904 (*Pand. pér.*, 1906, n° 218).

(2) Bruxelles, 21 novembre 1890 (*Pand. pér.*, 1891, nos 129 et 130).

(3) Sauf convention contraire, l'accord des parties est indispensable pour modifier la contenance des biens loués en cours de bail (Liège, 16 juillet 1919, *Pasic.*, 1919, II, 175).

(4) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 283 à 285.

(5) BEEKMAN et LEBLEU, *Code du propriétaire et du locataire*, n° 105; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 307.

CHAPITRE II.

DES GROSSES RÉPARATIONS.

45. — Ce n'est pas seulement au moment de l'entrée en jouissance que le bailleur doit tenir la chose en état de servir à l'usage pour laquelle elle fut louée; l'obligation du bailleur de faire jouir le locataire est, en effet, une obligation successive qui se répète à tout moment jusqu'à la fin du bail (Code civ., art. 1719, 2^o; art. 1720, al. 2) (1).

Noas avons vu plus haut qu'en cours de bail, la charge des réparations locatives incombait au preneur, ainsi que la responsabilité des dégradations survenues par sa faute.

Mais, en dehors de ces hypothèses, et sans convention contraire, toutes les autres réparations (2), communément appelées grosses réparations, sont à charge du bailleur. Suivant l'expression courante, résumant assez justement cette obligation, le bailleur doit toujours « tenir les bâtiments clos et couverts ». Il peut effectuer les réparations nécessaires même malgré la volonté du locataire, et quel que soit le trouble que doit en subir ce dernier (voy. n^o 47).

Si le propriétaire se refuse à faire les réparations urgentes, le locataire peut-il se substituer à lui pour y faire procéder et lui en réclamer le coût ?

Pour éviter toute difficulté, le preneur fera bien, en cas de refus du bailleur, de s'adresser à justice pour faire déterminer la nature des réparations et le montant de la dépense, ainsi que pour se faire autoriser à les exécuter lui-même aux frais du bailleur, si ce dernier s'obstinait dans son inaction.

On admet cependant que le preneur qui a fait procéder de son propre chef aux réparations incombant à son propriétaire, aurait le droit de s'en faire indemniser pour autant qu'il

(1) Le bailleur pourrait toutefois se refuser à exécuter les réparations, si le premier était déjà lui-même en défaut d'exécuter ses obligations. Bruxelles, le 16 mars 1917 (*Pasic.*, 1918, II, 131).

(2) Notons, à titre d'exemple, l'entretien du conduit d'aspiration d'une pompe; trib. Caen, 8 janvier 1908 (*J. J. de P.*, 1910, p. 510).

justifie de la nécessité des travaux et de leur juste prix (1).

Etant donné qu'il doit apporter pareille justification, le preneur ne pourra donc pas retenir de son propre chef, en remboursement de ces dépenses, une partie des loyers dus (2).

Mais s'il ne peut pas retenir une partie des loyers à titre d'indemnité, le preneur ne pourrait-il pas, après avoir vainement mis en demeure son propriétaire (3), suspendre son obligation de payer le loyer afin de contraindre son bailleur à exécuter son obligation corrélative d'entretenir la chose?

Nous pensons que le preneur possède semblable droit, car dans tout contrat synallagmatique, l'inexécution de ses obligations par une partie justifie le refus de l'autre d'accomplir les siennes : *exceptio non adimpleti contractus* (4).

Mais si le bailleur est tenu de réparer, il n'est pas tenu de reconstruire (conf. n° 103) (5). La question de savoir si l'on se trouve en présence d'une simple réparation ou d'une reconstruction est une question de pur fait (6). Est considéré, par exemple, comme devant faire l'objet d'une réparation, l'enlèvement d'une cheminée par le vent ou l'endommagement d'une toiture.

Etant donné que le propriétaire ne se trouve généralement pas sur les lieux, il appartient au locataire de l'avertir de la nécessité d'effectuer les réparations, sous peine de ne pouvoir se plaindre de son inaction et, le cas échéant, de ne pouvoir lui réclamer des dommages et intérêts (7).

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 325; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 293 et 294; GUILLOUARD, n° 108; trib. Seine, 17 février 1910 (D. P., 1912, 2, 359); J. de P. Thuin, 22 août 1913 (*J. J. de P.*, 1914, p. 45).

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 328.

(3) MONS, 10 janvier 1914 (*Pand. pér.*, 1914, col. 367).

(4) THOUMSIN, *Revue de droit belge*, t. I^{er}, p. 436; COLIN et CAPITANT t. II, p. 533; CAPITANT, *De la cause*, nos 125 et 131; CASSIN, *De l'exception « non ad impleti contractus »*, p. 261, note 2; Bruxelles, 1^{er} mai 1882 (*Pasic.*, 1883, II, 188) et 16 mars 1917 (*ibid.*, 1918, II, 131). *Contra* : cass. fr. (ch. req.), 21 septembre 1925 (*Dall. heb.*, 1925, p. 627). Comp. cour Bruxelles, 1^{er} février 1900 (*Pand. pér.*, 1900, nos 1186 et 1187); J. de P. Liège, 13 octobre 1910 (*Pasic.*, 1911, III, 106); cass. fr., 20 décembre 1927 (*Dall. heb.*, 1928, p. 82).

(5) Cass. fr., 12 janvier 1910 (*Rev. du not.*, 1910, p. 651); cass. fr. (ch. req.), 26 octobre 1925 (*Dall. heb.*, 1925, p. 627; *Sr.*, 1925, p. 242).

(6) Trib. Gand, 25 avril 1900 (*Pasic.*, 1901, III, 280).

(7) Bruxelles, 20 juillet 1897 (*Pand. pér.*, 1898, n° 439); Liège, 8 janvier 1913 (*Pasic.*, 1913, II, 269; *Belg. jud.*, 1913, p. 458).

Comment doit se faire cet avertissement ?

On a opposé parfois la mise en demeure au simple avertissement, reconnaissant au premier seul de ces modes le pouvoir de donner naissance au droit pour le fermier, à des dommages-intérêts. Sans vouloir entrer dans cette controverse (1), nous conseillons au fermier, pour se mettre à l'abri de tout mécompte, de faire une sommation par voie d'huissier au propriétaire en défaut d'exécuter les réparations lui incombant.

CHAPITRE III.

DE LA GARANTIE DES VICES ET DES TROUBLES.

46. *Garantie des vices.* — Toujours en vertu de l'obligation de faire jouir le preneur de la chose louée, le bailleur doit garantir son locataire des vices et défauts qui pourraient affecter l'immeuble et le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné.

Mais, pour qu'il y ait lieu à garantie de la part du bailleur, il ne suffit pas que les vices aient rendu l'usage de la chose simplement incommode. Cependant, on assimile généralement à l'impossibilité de jouir de la chose l'inconvénient sérieux et grave qu'occasionnerait un vice (2). Tel serait le cas, par exemple, l'impossibilité de se procurer de l'eau potable.

Il importe peu que les vices, affectant l'immeuble loué, soient dus ou non à la faute du bailleur, ou aient existé ou non au moment de la passation du bail (3), sous réserve de ce qui sera dit quand aux vices apparents.

La garantie du bailleur n'est nullement d'ordre public; aussi le bailleur pourra-t-il se décharger de cette obligation dans le bail.

(1) Voy. sur cette question très controversée, note PLANIOL au D. P., 1892, 1, 257; BAUDRY-LACANTINERIE et BARDE, t. I^{er}, n^o 470, lesquels donnent une solution différente de celle de BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 332. Cons. note D. P., 1922, 2, 28.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 430; PLANIOL, t. II, n^o 1686; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 300. *Contra*: LAURENT, t. XXV, n^{os} 115 et suiv.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 429; LAURENT, t. XXV, n^o 119; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 299; PLANIOL, t. II, n^o 1187; Bruxelles, 5 mars 1895 (*Pasic.*, 1895, III, 131).

La renonciation du preneur à cette garantie peut même résulter implicitement du fait qu'il existait, au moment du bail, des vices apparents, comme, par exemple, celui résultant de la défectuosité ou de l'insalubrité des écuries. On assimile généralement aux vices apparents les vices qui sont de notoriété publique, tels que les inondations, et ceux dont le preneur a eu connaissance en contractant (1).

La clause du bail portant que le preneur a visité les lieux loués ou qu'il les prend tels qu'ils se comportent, ne constitue pas nécessairement, de la part du preneur, la preuve d'une renonciation à toute garantie (2), car, d'une part, pareille clause a généralement trait aux seules réparations, et, d'autre part, il arrive que les vices ont pu s'aggraver dans une proportion que le locataire n'a pu prévoir.

La sanction de la garantie des vices consiste soit dans la résiliation du contrat, soit dans une diminution du fermage suivant le plus ou moins d'incommodité qu'occasionne le vice afférent à l'immeuble (3).

L'article 1721, alinéa 2, du Code civil, ajoute que le bailleur devra indemniser le locataire si le vice lui cause en outre quelque dommage.

Ce dernier alinéa a donné lieu à de nombreuses interprétations (4). Selon nous, étant donné la généralité des termes employés dans l'article 1721, le bailleur ne sera exonéré de la déduction de dommages-intérêts que si la naissance du vice est postérieure à la conclusion du bail, et a pour origine un cas fortuit (5); en dehors de ce cas, le bailleur en restera tenu sans qu'il faille rechercher s'il a eu ou non connaissance du vice.

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 440 et suiv.; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 301; PLANIOL, t. II, n^o 1688. Comp. COLIN et CAPITANT, t. II, p. 534; Bruxelles, 1^{er} mai 1894 (*Pasic.*, 1894, II, 387) et 26 juin 1895 (*ibid.*, 1895, II, 402).

(2) Bruxelles, 5 mars 1895 (*Pasic.*, 1895, III, 131).

(3) Bruxelles, 10 janvier 1882 (*Pasic.*, 1882, II, 323); Liège, 23 juillet 1890 (*ibid.*, 1891, III, 44); trib. Bruxelles, 6 mars 1895 (*Pand. pér.*, 1895, n^o 710); Bruxelles, 26 juin 1895 (*Pasic.*, 1895, II, 402) et 20 mai 1896 (*ibid.*, 1896, III, 228).

(4) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 440 et suiv.; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 119, 123 à 125; LAURENT, t. XXV, n^o 122; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 299, texte et notes 15 et 16.

(5) PLANIOL, t. II, n^o 1689; trib. Bruxelles, 15 mars 1905 (*Pand. pér.*, 1906, n^o 1225); Rouen, 4 juin 1910 (*D. P.*, 1911, 2, 165).

47. *Garantie des troubles provenant du bailleur.* — Etant donné que le bailleur est tenu de procurer à son locataire la jouissance totale et paisible du bien loué (1), il va de soi qu'il ne peut pas, à moins de convention contraire, entraver lui-même cette jouissance par aucun trouble de fait, ni de droit (2). C'est ainsi, par exemple, qu'il ne pourrait faire paître ses troupeaux sur les terrains loués, cueillir les fruits des arbres qui y sont plantés, ou consentir à autrui un droit incompatible avec celui concédé au preneur, tel qu'une seconde location, un droit de passage, etc.

Le Code a jugé inutile de consacrer, par un texte général, cette conséquence évidente du principe que nous venons de rappeler. Il en fait pourtant une application dans l'article 1723 du Code civil, qui prévoit que le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée pendant la durée du bail. Par forme, il faut entendre non seulement l'état matériel de la chose, mais également sa destination.

Le bailleur qui viendrait à contrevenir à cette règle pourrait se voir réclamer, par le preneur, la résiliation du bail ou une diminution du coût du loyer, et, en tout cas, la réparation du préjudice subi.

Le droit du preneur d'être maintenu dans une jouissance paisible est pourtant mis en échec par celui du bailleur consacré par l'article 1724. En vertu de ce texte, le bailleur peut, en effet, effectuer à la chose louée les réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à l'expiration du bail, quelque incommodité qu'en souffre le preneur (3).

A moins que les parties en aient convenu différemment dans le bail, les conditions d'exercice de ce droit sont, d'une part, qu'il s'agisse bien de réparations et non d'améliorations ou d'agrandissements, et, d'autre part, que les travaux aient un réel caractère d'urgence. En cas de contestation sur ces deux points, le bailleur devra se faire autoriser par justice à

(1) Comm. Gand, 4 décembre 1915 (*Jur. com. Fl.*, 1915, p. 307).

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 452 et suiv.; LAURENT, t. XXV, n^{os} 123 et suiv.; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^{os} 127 et suiv.; cass. fr. (ch. civ.), 20 janvier 1926 (*Dall. hebd.*, 1926, p. 114).

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 464 et suiv.; LAURENT, t. XXV, n^{os} 138 et suiv.; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^{os} 109 et suiv.

effectuer les réparations ; sans cela, il pourrait commettre, en y faisant procéder de sa propre autorité, sur le refus du preneur, une violation de domicile sanctionnée par le Code pénal. La règle que le preneur doit souffrir sans dédommagement la privation de jouissance résultant des réparations urgentes, trouve cependant la double limitation suivante, à laquelle les parties peuvent du reste déroger (1) :

1° Si les réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué en proportion du temps (y compris les quarante premiers jours) et de la partie de la chose louée dont le preneur a été privé ;

2° Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail, quelle que soit la durée du trouble.

Cette dernière règle ne doit pas, nous paraît-il, être interprétée judaïquement ; elle pourra s'appliquer par analogie dans le cas où le trouble causé par les réparations serait tel qu'il rendrait la ferme inexploitable. C'est ainsi qu'il nous paraît qu'un fermier serait fondé à réclamer la résiliation de son bail, si, par exemple, il lui devenait totalement impossible d'abriter son bétail (2).

48. *Garantie des troubles provenant des tiers.* — La garantie est-elle due par le bailleur lorsque l'auteur du trouble est un tiers ? Il faut distinguer entre le trouble de droit et le trouble de fait.

Le bailleur n'est pas responsable des voies de fait que des tiers apporteraient durant le bail à la jouissance du preneur, comme, par exemple, des maraudages et des vols de récoltes (3).

Mais, au contraire, il est tenu de tout trouble de droit, c'est-à-dire du trouble provoqué par un tiers qui, prétendant user de son droit, entrave la jouissance du preneur par des actes dont l'immeuble loué subit le contre-coup.

(1) LAURENT, t. XXV, n^{os} 139 et suiv. ; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 113.

(2) GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 127 ; LAURENT, t. XXV, n^o 142. *Contra* : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 471.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 520 et suiv.

Le bailleur n'est, toutefois, tenu que pour autant que le preneur lui ait dénoncé en temps utile le trouble dont il est victime (art. 1726 et 1727) (1).

D'après ces données, la garantie du bailleur sera donc due :

1^o Lorsqu'un tiers, contestant les droits du propriétaire lui-même, prétend aussi exercer un droit sur l'immeuble loué. L'exercice de ce droit peut se manifester de deux manières : tantôt par l'intentement d'une action contre le preneur, tantôt par une entrave matérielle apportée à sa jouissance (2), comme, par exemple, le passage sur le terrain loué, la prétention d'y faire paître du bétail, etc., en soutenant qu'il s'agit d'un droit légitime.

2^o Lorsque, sans prétendre à un droit sur l'immeuble loué lui-même, mais usant cependant de son droit, un tiers vient à modifier directement ou indirectement l'état matériel des lieux loués (3).

Le bailleur sera donc tenu, si un propriétaire voisin reconstruit le mur mitoyen (4) ou fait disparaître un jour de tolérance. Mais la modification de l'état matériel des lieux loués étant indispensable (5), il ne serait pas tenu, au contraire, si un voisin établissait, pendant la durée du bail, une industrie incommode ou insalubre, ou occasionnait des inconvénients au locataire par des travaux n'exerçant aucune influence sur l'immeuble lui-même.

Lorsque le trouble provient d'actes posés régulièrement (6) par les pouvoirs publics, il y a lieu d'appliquer les règles

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 599.

(2) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 534 et suiv.; LAURENT, t. XXV, n^{os} 164 et suiv.; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 304.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 594 et suiv.; AUBRY et RAU, t. V, § 356, p. 303.

(4) Comp. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 476 et suiv. Il faut supposer évidemment que le mur est reconstruit pour la seule utilité du voisin. Au contraire, si la vétusté en nécessitait la reconstruction, il s'agirait alors d'une simple réparation (Conf. n^o 46),

(5) PLANIOL, t. II, n^o 1685.

(6) En cas d'actes illégaux de l'administration, il y a simple trouble de fait, et dès lors, le bailleur n'en est pas tenu. LAURENT, t. XXV, n^o 148; AUBRY et RAU, p. 302, texte et note 22; GUILLOUARD, t. I^{er}, n^o 147. *Contra* : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^o 564.

ci-dessus exposées. Il y a, en effet, ici un trouble de droit, car l'administration, en agissant dans les limites de ses pouvoirs, exerce un droit (1).

Cependant, l'expropriation pour cause d'utilité publique est régie par des règles particulières; le bail est résilié et l'article 19 de la loi du 17 avril 1835 fixe les droits du preneur.

Les règles que nous venons d'examiner ci-dessus n'ont aucun caractère d'ordre public, et dès lors, les parties peuvent librement y déroger dans le bail.

49. — D'une façon générale, faisons remarquer qu'indépendamment de la garantie des troubles de droit, le preneur pourra, parfois, invoquer contre son bailleur, tantôt l'application des règles de l'article 1722 du Code civil, que nous examinerons au n° 103, tantôt la garantie de chef de vice (n° 46).

Observons aussi qu'éventuellement, en vertu du principe de l'article 1382 du Code civil, le locataire qui n'aurait pas de recours contre son propriétaire, pourrait agir contre le tiers qui lui causerait un dommage en outrepassant ses droits (2).

La sanction de la garantie des troubles de droit provenant d'un tiers consiste, suivant les principes généraux, dans le droit pour le preneur soit de demander la résiliation du bail, soit la diminution du prix du loyer, soit enfin, de réclamer des dommages-intérêts lorsqu'il aura subi un préjudice, et que le trouble ne proviendra pas d'une cause étrangère ne pouvant être imputée au bailleur (3).

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n°s 554 et suiv.; LAURENT, t. XXV, n°s 149 et suiv.; AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 301, texte et note 19; comm. Bruxelles, 26 juin 1912 (*Pand. pér.*, 1913, p. 364).

(2) Cons. BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, n°s 604 et suiv.

(3) LAURENT, t. XXV, n°s 157 et 158; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, n°s 547 et suiv., 574, 606 et suiv. Cons. AUBRY et RAU, t. V, § 366, p. 304 et 305.

CHAPITRE IV.

DE L'INDEMNITÉ DE SORTIE.

50. *Généralités.* — Il existait en Belgique de nombreuses coutumes qui tendaient de plus en plus à se généraliser, telles que le *pachtersrecht* ou droit de prisée des Flandres, qui assuraient au fermier sortant le remboursement de ses avances aux cultures.

Le législateur moderne, dans le nouvel article 1778 du Code civil, ne s'est pas contenté d'étendre à tout le pays l'application de ces usages. Il a voulu protéger davantage encore les droits du fermier sortant en restreignant considérablement la liberté des conventions, tant au point de vue des avances aux cultures et améliorations qu'au point de vue des plantations, constructions, travaux et ouvrages effectués par le fermier sur le bien loué. Ces deux points feront l'objet des deux premières sections du présent chapitre.

Dans un esprit de justice, le législateur a prévu l'obligation, pour le fermier sortant, de payer à son bailleur une indemnité à titre de dommages-intérêts pour tout manquement à ses obligations : ce sera là l'objet de notre troisième section.

En règle générale, le législateur a sanctionné de nullité les conventions dérogeant à ces dispositions : ce dont nous nous expliquerons dans notre quatrième section.

Enfin, dans une dernière section, nous examinerons la question de la preuve des droits respectifs des parties.

51. *Justification du principe de l'indemnité de sortie.* — Pour justifier son intervention dans ce domaine, le législateur déclare avoir été guidé à la fois par une raison de justice et par une raison d'économie rurale.

« D'une part, le fermier sortant mérite payement pour tout ce qu'il abandonne à la sortie de la ferme, et qui est sa propriété; le bailleur ne peut s'enrichir au détriment du preneur » (1). D'autre part, l'indemnité de sortie engage le

(1) Premier rapport à la Chambre, p. 13 et 14; premier rapport au Sénat, p. 10.

fermier sortant à ne pas laisser à son successeur un sol épuisé, et permet au fermier entrant de trouver, dès son entrée, un sol propice aux rendements agricoles les meilleurs.

Théoriquement, cette expérience doit assurer la continuité d'une bonne culture, et être favorable à la production agricole la plus élevée.

SECTION I^{re}. — Des plantations, constructions, travaux et ouvrages.

52. *Principe et champ d'application.* — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a droit de faire les plantations, constructions, travaux et ouvrages utiles à sa jouissance, et conformes à la destination du bien loué.

Par l'expression « constructions, travaux et ouvrages », il faut entendre des travaux créant des choses nouvelles (1). Cette distinction est importante, car la loi, dans un paragraphe suivant, vise les améliorations, ce qui suppose l'existence d'objets qui en bénéficient. Ainsi, la création d'un chemin d'exploitation, la construction d'un hangar, l'établissement d'une clôture, le placement d'une installation électrique sont réglées par le § 1^{er} du nouvel article 1778, tandis que la réfection d'un chemin existant, le remplacement d'un toit de chaume par un toit de tuiles, le remplacement d'anciens piquets en bois par des pieux en béton par exemple, constituent des améliorations et sont réglées par le § 2 (2).

Les plantations, constructions, travaux et ouvrages doivent être utiles à la jouissance, et conformes à la destination du bien loué. Cette restriction paraît superflue; elle ne constitue qu'une application de l'obligation du fermier de jouir en bon père de famille. Nous verrons d'ailleurs tantôt que le propriétaire aura toujours le droit de faire enlever les constructions et travaux qu'il n'aurait pas autorisés par écrit.

Le premier vote par le Sénat prévoyait une seconde condition : les travaux ne pouvaient être « nuisibles au propriétaire ».

(1) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 85.

(2) Premier rapport à la Chambre, p. 17.

Il nous paraissait juste que la liberté du preneur de faire sur le bien loué certains travaux ne puisse être préjudiciable aux intérêts légitimes du propriétaire (1). Ainsi, par exemple, un fermier aurait-il le droit de gêner, par une construction, une perspective dont le propriétaire jouit de son habitation?

La Chambre a supprimé l'expression « non nuisibles au propriétaire », estimant que les intérêts de ce dernier étaient suffisamment sauvegardés par l'obligation du fermier d'agir en bon père de famille, et la menace de devoir enlever à ses frais les constructions à la sortie du bail (2).

Il est donc important de retenir que le législateur a estimé que le fait pour un fermier de préjudicier aux intérêts légitimes de son propriétaire constituait dans son chef un abus de son droit, et qu'en agissant de la sorte, il ne se comportait plus en bon père de famille.

Notons, parce qu'il en a été question au cours des débats parlementaires, qu'il est certain que, en cas de servitude *à non ædificandi*, celle-ci existe à charge du bien, vis-à-vis de tout le monde. Le preneur ne peut pas avoir plus de droit que le propriétaire. Si ce dernier a négligé de signaler l'existence d'une servitude, il pourrait avoir à répondre de sa négligence vis-à-vis du preneur, mais celui-ci devrait respecter les droits du propriétaire du fonds dominant (3).

Sous le bénéfice de ces observations, examinons maintenant le sort qui sera réservé, à la fin du bail, aux travaux et plantations que le fermier aurait effectués conformément à son droit.

Deux hypothèses sont possibles : ou bien les travaux ont été effectués avec le consentement du propriétaire, ou ils l'ont été sans son consentement ou même contre sa volonté.

53. Travaux et plantations faits avec le consentement du bailleur. — Un premier point doit préalablement être éclairci. Dans quelle forme le consentement du bailleur doit-il être

(1) Premier rapport au Sénat, p. 12.

(2) Troisième rapport à la Chambre, p. 6; troisième rapport au Sénat, p. 6; *Ann. parl.*, Sénat, 1928-29, p. 530.

(3) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 87.

donné pour que s'appliquent les règles que nous étudions ici ?

Le texte spécifie que le consentement doit être donné par écrit. De même, dans les travaux parlementaires, il ne fut jamais parlé du consentement du bailleur sans que l'on y adjoignît le mot « écrit » (1).

La volonté du législateur se manifeste par conséquent d'une façon bien claire; le consentement du bailleur ne pourra être prouvé que par la production d'un écrit : l'écrit constitue l'autorisation.

Nous nous trouvons donc en présence d'un texte semblable à celui des articles 217 et 1793 du Code civil qui, dans les espèces dont ils s'occupent, exigent également une autorisation écrite. Les auteurs s'accordent pour dire que l'écrit dont parlent ces articles est une condition substantielle de l'efficacité de l'accord, et que, dès lors, non seulement la preuve testimoniale est interdite, mais qu'on ne pourrait déférer au propriétaire le serment ni le faire interroger sur faits et articles (2).

Il est d'ailleurs compréhensible que la loi ait subordonné la validité du consentement à la preuve écrite, puisqu'en donnant ce consentement, le propriétaire s'oblige à reprendre et à payer les plantations et travaux, ainsi que nous allons le voir.

Signalons en passant que, si l'écrit est nécessaire, il n'est soumis à aucune forme déterminée; l'autorisation pourra donc résulter d'une simple lettre missive.

54. — Lorsque le bailleur a donné au fermier l'autorisation écrite d'exécuter des plantations, constructions et travaux, le fermier ne peut les enlever sans engager sa responsabilité, et le bailleur est tenu de lui payer une indemnité à la fin du bail.

Quelle sera cette indemnité? Il faut distinguer suivant qu'il s'agit de travaux ou de plantations.

La loi autorise expressément les parties à fixer librement et même forfaitairement le montant de cette indemnité lors de

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 608 et 609; premier rapport au Sénat, p. 12.

(2) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 569 et 570; AUBRY et RAU, t. V, § 374, p. 681; PLANIOL, t. I^{er}, n° 953.

l'octroi de l'autorisation (1). Il est certain que cette convention peut être introduite dans le bail.

En l'absence de telle convention, le bailleur sera tenu de payer la valeur des travaux à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué, cette valeur ne pouvant, en tout cas, jamais être supérieure à ce que le fermier a dépensé (2) pour les établir, quelle que soit la plus-value que ces ouvrages aient procurée au bien loué (3).

Dans la fixation de cette indemnité, il y aura lieu de tenir compte, le cas échéant, de tous avantages que le bailleur aurait consentis au fermier lors de la conclusion du bail. Notons qu'une disposition ne doit pas être considérée comme avantage par le seul fait qu'elle est qualifiée telle dans le bail. De plus, encore faut-il que ces avantages aient été consentis en vue de l'exécution des travaux (§ 4) (4).

En ce qui concerne les plantations, l'indemnité est établie, à défaut de convention entre parties, suivant la valeur de ces plantations, eu égard à la destination du bien loué et sans considération du montant des impenses. Ici donc, c'est la plus-value accordée au bien loué qui devra servir de base (5). Il serait en effet injuste, dans ce cas, que le bailleur ne paye que les frais de plantation et le prix d'achat des plantes.

Est-il besoin de dire que c'est le bailleur qui est redevable de toutes les indemnités dont nous venons de parler? Si même il s'en déchargeait soit sur un tiers, soit sur le fermier entrant, le fermier sortant conserverait le droit de réclamer

(1) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 151 et 152.

(2) Par impenses, il faut entendre, dans le sens le plus large, tout ce que le cultivateur a dépensé pour la construction de l'ouvrage. Il y a d'abord les débours pour achat de matériaux divers, puis éventuellement la contre-valeur de son travail personnel de direction et du travail qui a été effectué avec l'aide du personnel ouvrier, des chevaux, etc. (*Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 85.)

(3) La solution adoptée n'était pas celle que la Chambre avait admise lors de son premier examen. Elle avait d'abord décidé que l'indemnité du fermier serait égale à la plus-value, sans tenir compte des impenses. On a estimé, par après, que la présente solution était d'application plus pratique. (Premier rapport au Sénat, p. 12.)

(4) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1397; Sénat, 1927-28, p. 151 et 152.

(5) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 85; Ch., 1928-29, p. 592.

directement au bailleur les indemnités lui dues, même s'il avait accepté la substitution du débiteur. Aucune convention contraire ne peut, en effet, porter atteinte aux droits du fermier en cette matière (§ 5).

55. Travaux et plantations faits sans le consentement du bailleur. — Lorsque les plantations et travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, ce dernier a le droit soit d'exiger que le fermier rétablisse les lieux dans l'état où il les a reçus, soit de les retenir moyennant indemnité (§ 1^{er}, alin. 3 et 6).

Le bailleur peut manifester sa volonté à tout moment, mais au plus tard trois mois après le congé, de telle sorte que, s'il a laissé expirer ce délai, le bailleur ne peut plus empêcher le fermier d'enlever les travaux ou les plantations.

Aucune forme spéciale n'est requise pour cette signification de la volonté du bailleur; mais c'est ce dernier qui, en cas de contestation, aura la charge de la preuve. Dès lors, sans aller jusqu'à préconiser une notification par voie d'huissier, nous conseillons tout au moins l'envoi d'un pli recommandé.

Le fermier, de son côté, est en droit d'enlever les plantations et travaux tant que le propriétaire ne lui a pas signifié sa volonté de les conserver, et, en tout cas, à partir de l'expiration du délai de trois mois après le congé (§ 1^{er}, alin. 4 et 6).

Postérieurement à cette date, le fermier fera donc ce que bon lui semblera : il pourra soit abandonner les constructions ou plantations, soit les enlever. Mais, dans ce dernier cas, il ne pourra se contenter d'une destruction partielle : il sera tenu de rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

Lorsque le bailleur déclare en temps utile qu'il désire retenir les travaux ou plantations, le fermier ne peut les enlever sans engager sa responsabilité, mais il a droit à une indemnité qui est régie par les mêmes règles que celles exposées au n^o 54 (§ 1^{er}, alin. 5).

Si le bailleur n'a manifesté aucune volonté dans le délai requis et que le fermier, plutôt que de démolir les travaux ou d'abattre les arbres et de rétablir les lieux dans leur état primitif, préfère les abandonner, il n'aura droit, dans cette hypo-

thèse, à aucune indemnité (1), car le bailleur n'est tenu de la lui payer que s'il reprend les travaux de son plein gré.

56. — Les règles que nous venons d'énoncer s'appliquent aux travaux de drainage, à l'exception d'une seule : le bailleur ne pourra jamais exiger l'enlèvement de ces travaux, à moins qu'ils ne soient mal établis (§ 1^{er}, alin. 7) (2) Le législateur estime, en effet, que la suppression des drains serait par trop onéreuse au fermier et, du reste, sans profit pour le propriétaire.

Mais, si le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement, il n'est pas obligé d'en indemniser le fermier, pas plus que pour tous autres travaux, lorsqu'il n'a pas manifesté sa volonté de les reprendre dans le délai requis, ainsi que nous l'avons vu au numéro précédent.

SECTION II. — Avances aux cultures et améliorations.

57. — Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais et arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures, ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation (§ 2, I).

Par avances aux cultures (3), on comprend tout d'abord les engrais et arrière-engrais. Il faut y ajouter également les travaux des champs faits par le fermier sortant et dont il ne profitera pas. Le mot « culture », employé dans ce texte, comprend également les prairies et pâturages (4).

Le bon sens indique que les avances aux cultures ne méritent ce nom que si elles ont été faites à bon escient. Ainsi, par exemple, le chaulage des terres qui n'ont que faire de pareil amendement ne serait pas pris en considération (5).

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1395.

(2) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 608, 609 et 1395.

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1322 et 1397.

(4) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 87.

(5) Premier rapport à la Chambre, p. 18.

Le fermier a encore droit à indemnité en cas d'amélioration des terres quant à leur état de propreté. Il importe de remarquer que le texte vise limitativement les améliorations relatives au nettoyage des terres, mais nullement l'amélioration due à la continuité d'une bonne culture. L'amélioration progressive de la ferme n'est, en effet, que la conséquence du devoir accompli (1).

Le nettoyage des terres résulte aussi, il est vrai, de l'obligation du fermier de cultiver en bon père de famille. Le législateur a, toutefois, pensé que cette obligation était dépassée lorsque le fermier restituait, en excellent état, des terres qu'il avait trouvées négligées et couvertes de mauvaises herbes, lors de son entrée en jouissance.

Il faut en conclure que, par l'expression « amélioration aux terres quant à leur état de propreté », le législateur a visé uniquement *les travaux de nettoyage extraordinaires*, les travaux de nettoyage normaux ne pouvant être considérés comme une amélioration (2). La distinction entre le normal et l'anormal reste à l'appréciation du juge, dont la tâche sera, il faut en convenir, particulièrement délicate.

Quant aux améliorations relatives aux clôtures, rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme, aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation, nous rappelons la distinction que nous avons établie au n° 52 entre la création d'ouvrages nouveaux et l'amélioration de travaux existants.

Une seule remarque doit être faite, c'est qu'il ne faudrait pas confondre les améliorations des bâtiments avec les réparations dont le fermier assume la charge (voy. n° 37).

Ne pourraient être non plus considérés comme amélioration des embellissements somptuaires qui ne procureraient à la ferme aucune utilité, eu égard à sa destination (3).

58. — Le bailleur est toujours redevable au fermier, nonobstant toute convention contraire, de l'indemnité provenant des différents chefs que nous venons d'énumérer, sans

(1) Premier rapport à la Chambre, p. 19.

(2) Deuxième rapport à la Chambre, p. 10; premier rapport au Sénat, p. 14; *Ann. parl., Ch.*, 1926-27, p. 1399.

(3) Premier rapport à la Chambre, p. 18.

qu'il y ait lieu de rechercher s'il a ou non donné son consentement (§ 5) (1).

Cette indemnité sera égale, en ce qui concerne les pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures, à leur valeur. Toutefois, si le bailleur prouve que le preneur a repris gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais ou autres prestations et avantages, une compensation s'établira entre la valeur de ce que le fermier a reçu à l'entrée et de ce qu'il laisse à sa sortie (§ 2, III).

En ce qui concerne les améliorations, l'indemnité ne pourra jamais dépasser le montant des impenses du fermier (§ 2, II).

Il faut remarquer également que, pour établir le montant des indemnités dues pour amélioration, il y aura lieu de tenir compte des avantages consentis par le bailleur en considération de ces améliorations (2). Ainsi, si une réduction de fermage a été consentie à raison de l'état de malpropreté des terres, il y aura un avantage qui interviendra dans le calcul (§ 4).

Toutefois, pour qu'il y ait lieu à réduction de l'indemnité, il ne suffirait pas que le bailleur se contente d'affirmer dans le bail que le taux du fermage est réduit à raison de l'état de malpropreté des terres, alors que le loyer fixé serait, en fait, normal. Le preneur serait en droit de prouver que cette affirmation n'avait d'autre but que d'éluder l'obligation de l'indemniser (3).

Avant la présente loi, le payement des indemnités relatives aux avances et aux cultures étaient réglées généralement entre fermiers entrants et fermiers sortants, sans que le bailleur intervînt. Aujourd'hui, la loi accorde au fermier le droit de réclamer toujours au bailleur toutes les indemnités auxquelles il peut avoir droit, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires (§ 5, dernier alinéa).

SECTION III. — De l'indemnité due par le fermier.

59. — Nous avons déjà rencontré ci-dessus un cas où, sans parler à proprement d'une indemnité due par le fermier, il y

(1) *Ann. parl., Sénat*, 1927-28, p. 85.

(2) *Ann. parl., Sénat*, 1927-28, p. 84.

(3) *Ann. parl., Ch.*, 1926-27, p. 611 et 612.

avait lieu cependant de tenir compte de ce qu'il avait reçu pour établir le montant de l'indemnité de sortie; c'est l'hypothèse où il aurait reçu gratuitement lors de son entrée en jouissance des pailles ou des avances quelconques aux cultures.

Nous avons également signalé à plusieurs reprises que, pour fixer le quantum de l'indemnité de sortie, il y avait lieu de tenir éventuellement compte des avantages que le bailleur aurait consentis au fermier en vue de travaux à exécuter.

Mais ce ne sont pas là les seules considérations qui influenceront l'établissement des comptes de sortie.

L'article 1778, § 3, prévoit expressément que l'indemnité due par le bailleur sera compensée, le cas échéant, par celle que le fermier lui devra pour tout manquement à ses obligations, et notamment du chef de pertes causées par le défaut de propreté et d'entretien du bien loué.

La généralité des expressions employées par la loi doivent être remarquées. Elles visent non seulement une mauvaise culture, mais aussi la violation d'une obligation quelle qu'elle soit, du preneur, tel, par exemple, le défaut d'entretien des bâtiments (1).

Est-il besoin de dire que le fermier ne serait pas comptable du préjudice dont éventuellement se plaindrait le bailleur, s'il n'était que la conséquence d'un cas fortuit ou de force majeure. Ainsi, si une terre était en mauvais état de propreté par le fait des circonstances climatériques ou par suite de récolte manquée sans la faute du fermier, aucune indemnité de moins-value ne serait due (2).

En conclusion, nous voyons donc qu'il y a réciprocité entre les parties au point de vue de l'indemnité de sortie. Si le fermier peut avoir droit à des indemnités, il peut également en devoir. Il y a là un règlement de compte, *une véritable balance à établir*, qui ne se clôturera que lorsque tous les postes en auront été définitivement déterminés. Le législateur s'est clairement exprimé sur ce point (3).

On peut dire qu'il s'établit entre créances et dettes une véritable compensation dans laquelle, toutefois, la condition de liquidité ne serait pas requise.

(1) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 14; Ch., 1926-27, p. 1397.

(2) *Ann. parl.*, Ch. 1926-27, p. 1397.

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 609, 612 et 1397.

SECTION IV. — Ordre public.

60. — En principe, toutes conventions et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet (§ 5).

Il est important de remarquer que la loi a voulu assurer au fermier sortant un minimum de droit; elle ne défend donc pas de le dépasser (1); dès lors, toute clause ou coutume qui accorderait au fermier une plus large indemnité, devrait être respectées intégralement.

Ainsi, bien que suivant la loi, les travaux de drainage ne donnent lieu à indemnité que s'ils ont été effectués avec le consentement écrit du bailleur, dans les régions où, suivant la coutume, l'indemnité de drainage est toujours due, c'est la coutume qu'il faudra appliquer.

Le caractère d'ordre public de l'article 1778 reçoit de notables exceptions que nous allons signaler :

1° Il est loisible aux parties de fixer forfaitairement le montant de l'indemnité due pour les plantations, constructions, travaux et ouvrages faits avec le consentement écrit du bailleur (§ 1^{er}, alin. 2). Il importe peu que ce forfait soit inscrit dans le bail ou fasse l'objet d'une convention postérieure (2). Cette indemnité peut même consister dans une réduction de fermage consentie précisément en vue de l'exécution de travaux déterminés (3). Mais il faut, pensons-nous, que les travaux soient bien spécifiés et que la réduction soit réelle. Il ne suffirait pas, dans le but d'éluder la loi, d'affirmer sans aucune précision, que le fermage est consenti au taux indiqué, eu égard aux travaux qui pourraient être faits par le fermier au cours du bail.

2° Dans le but de favoriser le développement de l'agricul-

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1410.

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 85, 151 et 152.

(3) Le coût des travaux pourrait même être considéré comme un supplément de fermage.

ture, le § 5, alinéa 2, décide que pourra également être fixée forfaitairement l'indemnité pour mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, et déclarés tels dans le bail.

Deux conditions sont donc ici requises :

Il faut, tout d'abord, qu'il s'agisse véritablement de défrichement de bruyères, bois, etc., ou de terres anciennement cultivées, mais retournées à l'état de terrains en friche, telle, par exemple, une prairie artificielle dans laquelle, faute de soin, il n'existe plus qu'une végétation sauvage et spontanée. Il a été nettement déclaré, au cours des débats parlementaires, que les termes « en mauvais état de culture » ne pouvaient s'appliquer aux terres cultivées, mais envahies de mauvaises herbes ou devenues peu fertiles par suite de manque de soin (1).

La seconde condition imposée aux parties est de déclarer tels dans le bail les terrains à mettre en valeur.

Notons, en passant, que cette seconde exception se trouve, en réalité, déjà contenue implicitement dans la première. Si le législateur a fait un texte spécial, c'est uniquement dans le but d'être plus précis.

3° Dans toutes les autres hypothèses, le législateur a cependant encore voulu autoriser les parties à déroger aux règles établies en cette matière, moyennant une formalité qui mettait le fermier à l'abri du risque d'être lésé.

Dans le § 5 de l'article 1778, il laisse aux parties la liberté de déterminer le montant de l'indemnité lorsque l'accord est postérieur au congé et résulte soit d'un acte authentique, soit d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

Cette procédure devant le juge de paix a été introduite dans la loi par le Sénat, qui n'a pas voulu rendre obligatoire « le formalisme lent et coûteux » d'un acte notarié (2).

Ce mode de procéder est, en effet, fort simple. Il suffira aux parties, bailleur ou preneur, de présenter requête sur

(1) Deuxième rapport au Sénat, p. 2 et 3; *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 152 et 153; troisième rapport à la Chambre, p. 8.

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 58.

papier timbré au juge de paix, le priant de fixer jour pour la comparution des parties (1).

Au jour fixé, le juge de paix, siégeant en matière gracieuse, interrogera les parties afin de vérifier si, en réalité, elles sont bien d'accord et, dans l'affirmative, il leur donnera acte de leur réponse.

SECTION V. — De la preuve.

61. — Toutes les contestations qui pourront naître à propos de l'état dans lequel se trouvaient les lieux loués ont nécessairement pour objet des faits matériels et, dès lors, tous les modes de preuve seront admis, y compris les témoignages et les présomptions, voire même les indications d'une comptabilité régulièrement tenue (n° 42).

On conçoit aisément les difficultés qui pourront surgir lorsqu'il s'agira d'établir quel était l'état des lieux à une époque remontant à de très nombreuses années.

Le Code civil, dans le but d'obvier à ces difficultés, disposait, dans ses articles 1730 et 1731, qu'en l'absence d'état des lieux, la chose louée était présumée avoir été reçue en bon état locatif.

Nous pensons, malgré les déclarations d'un des rapporteurs (2), que cette présomption subsiste (3).

L'intérêt de la question est d'ailleurs assez théorique, puisque l'obligation de jouir en bon père de famille impose au fermier de rendre, en toute hypothèse, les terres en bon état de propreté.

(1) Nous croyons utile de donner ci-après une formule de requête à adresser en pareille circonstance :

« A Monsieur le Juge de paix du canton de. . .

« A l'honneur de vous exposer, le sieur X..., domicilié. . . , que, par convention en date du. . . , il a donné à bail au sieur Y... une ferme lui appartenant, sise à. . . ;

« Que les parties sont d'accord pour. . . (bref exposé de l'objet).

« A ces causes, l'exposant vous prie respectueusement de fixer jour et heures, pour les parties comparaître et être interpellées au vœu de la loi. »

(2) Premier rapport à la Chambre, p. 19 et 20; *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 585.

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 618 et 619.

Celui-ci n'a droit à indemnité, pour amélioration de l'état de propreté des terres, que si les travaux nécessités ont été particulièrement considérables. Or, s'il y a contestation à ce sujet, de toute façon, la charge de la preuve incombera au fermier.

Le législateur, se rendant compte lui-même de la difficulté, prévoit dans le § 6 du nouvel article 1778 que, dans les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé, et qu'en cas de refus, le juge de paix, saisi par une assignation, peut désigner un expert pour y procéder, par un jugement non susceptible d'appel.

Nous ne pensons pas que la loi ait paré à toutes difficultés. En effet, l'état des lieux dressé par un expert commis par justice n'est pas nécessairement à l'abri de tout reproche. Seul un état des lieux, reconnu exact ou signé par les deux parties, ne pourrait plus donner prise à des discussions ultérieures.

Qui supportera le coût de l'état des lieux ?

A défaut de convention sur ce point, il faut décider que les frais en seront supportés par celui qui le réclame. Faire dresser un état des lieux ne constitue pas, en effet, une obligation, chaque partie étant libre de l'exiger ou de s'en passer.

Toutefois, si un procès était nécessaire à raison de la résistance d'un des contractants, les frais de l'instance sont à charge de celui qui les a rendus nécessaires, le coût de l'expertise elle-même restant toutefois à charge du demandeur (1).

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 262; comp. Caen, 7 décembre 1928, *Rev. trim. de dr. civ.*, 1929, p. 780.

CHAPITRE V.

DE L'INDEMNITÉ DUE EN CAS DE DESTRUCTION DE RÉCOLTES.

62. — Lorsque, par suite d'un cas fortuit, le preneur se trouve privé de la moitié au moins d'une récolte, il a droit à une réduction proportionnelle du prix du loyer, pour autant que les conditions que nous allons examiner se trouvent réunies (1).

Les auteurs ne sont pas d'accord sur le fondement de cette règle, établie par les articles 1769 à 1773. Nous pensons que c'est là une mesure d'humanité vis-à-vis du fermier, de nature à favoriser l'intérêt général de l'agriculture (2). En droit strict, en effet, la seule obligation du bailleur étant de procurer au preneur la jouissance complète de la chose, celui-ci y satisfait du moment que le preneur peut librement en percevoir les fruits, mais il n'est nullement garant de la production de ceux-ci. Le bailleur n'a pas promis la jouissance des fruits, mais seulement leur propriété, comme accessoire de la jouissance de la chose.

Pour que l'indemnité soit due, il faut que les fruits ne soient pas encore séparés de la terre. Car, par le fait de cette séparation, les fruits deviennent la propriété du preneur, qui, dès lors, en supporte seul les risques, *res perit domino*.

La réduction des loyers ne peut être non plus réclamée par le preneur, lorsque la cause du dommage résulte de sa faute, ou qu'elle existait déjà, et était connue au moment de la passation du bail.

Pour apprécier le point de savoir si la moitié au moins de la récolte a bien été détruite, il faut prendre, comme point

(1) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, n^{os} 375 à 419; AUBRY et RAU, t. V, § 371, n^{os} 370 à 374; LAURENT, t. XXV, n^{os} 455 à 470; GUILLOUARD, t. II, n^{os} 557 à 590.

(2) D'autres voient dans ces règles une des conséquences du contrat de louage lui-même, sous prétexte que le preneur n'a pas une jouissance complète lorsqu'il a été privé des récoltes.

de comparaison, une récolte ordinaire, et non point celle que le preneur escomptait obtenir.

La quotité de la perte s'établit en tenant uniquement compte de la quantité des fruits, et non de leur valeur ou de leur qualité.

Lorsque la durée du bail est supérieure à un an, le preneur n'a droit à la réduction de loyer que pour autant que la perte subie ne soit pas déjà compensée par l'excédent des récoltes antérieures et, dans ce cas, il n'y aura pas lieu de tenir compte des pertes subies postérieurement qui n'atteindraient pas la moitié de la récolte (1).

Lorsque les années antérieures n'ont pas été suffisamment fertiles pour compenser la destruction subie, le Code décide que l'on tiendra compte des récoltes faites durant toutes les années du bail. Si le calcul ainsi établi fait encore apparaître une perte et même si celle-ci n'atteint pas la moitié d'une récolte ordinaire, le fermier aura droit à une indemnité proportionnelle au dommage réellement subi (2).

Il faut donc, pour être définitivement fixé, attendre l'expiration du bail. Mais le juge peut, provisoirement, accorder au fermier une réduction de son loyer, sujette à révision à la fin du contrat.

Quant au bail annal, l'article 1770, alinéa 1^{er}, en prévoit l'éventualité, qui sera extrêmement rare à la suite de la nouvelle loi.

Étant donné que les règles qui font l'objet du présent chapitre ne sont pas d'ordre public, dans la presque totalité des baux écrits se trouvent des clauses qui y dérogent, ce qui restreint considérablement leur intérêt. D'ailleurs, même en l'absence de pareille clause, les fermiers invoquent très rarement ces articles, soit qu'ils les ignorent, soit qu'ils en redoutent les complications.

Il faut observer que, si le bailleur veut être déchargé de tout recours du chef de destruction de récolte, il est nécessaire que

(1) Il y a là une anomalie évidente, étant donné la règle à suivre, lorsque les récoltes antérieures n'ont pas donné un résultat tel qu'il compense la perte subie.

(2) LAURENT, t. XXV, n° 462.

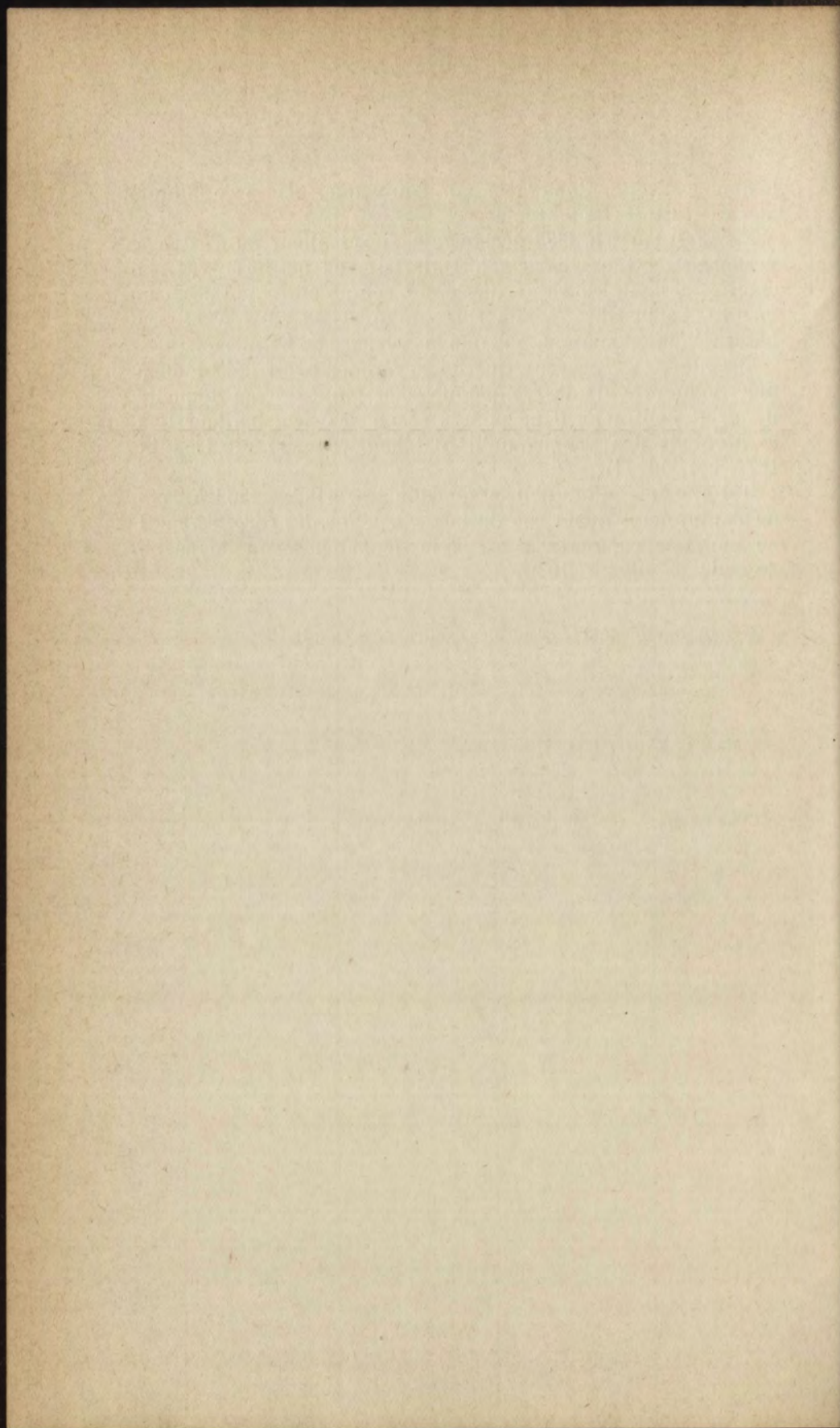
la clause stipule, d'une façon non équivoque, qu'elle s'applique aux cas fortuits de toute nature.

En effet, l'article 1773 décide que, si le bailleur ne s'est pas déchargé de tous les cas fortuits, prévus ou imprévus, la clause dérogatoire sera censée ne comprendre que les cas fortuits ordinaires, et non ceux auxquels le pays n'est pas habituellement soumis, tels que les ravages de la guerre.

Signalons, en passant, que, si le fermier avait déjà touché une indemnité d'une compagnie d'assurance avec laquelle il aurait contracté, il ne pourra réclamer à son bailleur que le montant des primes qu'il a déboursées (loi du 11 juin 1874, art. 40) (1).

Il importe, enfin, d'observer que les articles 1769 à 1773 ne s'appliquent qu'au cas de la *destruction des récoltes*, qu'il ne faut pas confondre avec celle de la chose ou de partie de celle-ci (voy. n° 103).

(1) LEMAIRE-BOSERET, *Les sûretés réelles*, p. 41 et suiv.



TITRE IV.

DU PRIVILÈGE DU BAILLEUR.

63. — Le bailleur jouit d'un privilège, tant sur tout ce qui garnit la ferme et sert à son exploitation que sur les récoltes et les fruits de l'année. Ce privilège garantit les fermages de l'année échue et de l'année courante, ainsi que les dommages-intérêts qui lui seraient accordés du chef de l'inexécution des obligations de son fermier, relatives aux réparations locatives et à la culture (loi du 15 avril 1884, nouvel art. 9; loi hypothécaire du 16 décembre 1851, nouvel art. 20, 1^o).

Ainsi que le mot l'indique, le privilège consiste dans le droit d'être préféré aux autres créanciers du fermier (1).

La loi n'accorde ce droit qu'à raison de la faveur qu'une créance mérite à ses yeux. En l'espèce, cette sollicitude se justifie aisément par l'importance de la prestation du bailleur, à savoir : la jouissance du fonds lui-même.

Le législateur de 1929 a été bien tenté de retirer sa protection à la créance du bailleur, et s'il l'a seulement diminuée dans de fortes proportions, c'est uniquement parce qu'une expérience faite à l'étranger a démontré que, si la suppression totale du privilège pouvait théoriquement augmenter le crédit du fermier auprès de ses créanciers en général, elle avait, par contre, pour conséquence logique, de restreindre son crédit auprès de son bailleur, devenu légitimement moins tolérant (2).

(1) Le privilège donne, en principe, à celui qui s'en trouve nanti, le droit d'être préféré aux créanciers hypothécaires, mais il est bien évident que, contrairement à ce qu'ont pu penser les rapporteurs de la présente loi, cette éventualité ne peut se rencontrer dans la matière du bail à ferme, étant donné l'objet sur lequel porte le privilège du bailleur (premier rapport à la Chambre, p. 20).

(2) Premier rapport à la Chambre, p. 21.

64. Créances garanties par le privilège. — La loi ne privilègie plus, dorénavant, que le fermage d'une année échue et celui de l'année courante, quelles que soient la forme et la durée du bail.

Par fermage, on entend, d'après les travaux préparatoires, non seulement le prix du loyer, mais aussi le remboursement des contributions incombant au preneur en vertu du contrat.

La loi privilègie, en outre, la créance de dommages-intérêts que pourrait avoir le bailleur du chef de l'inexécution par le fermier de ses obligations relatives aux réparations locatives ou à la culture. Les obligations nées de ce dernier chef doivent être entendues dans un sens large. Elles comprennent non seulement l'obligation de tenir les terres louées en bon état de propreté ou d'entretien, mais également le respect des clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail, ou de la paille au cours des deux dernières années. Les indemnités qui seraient dues à raison de ces manquements seraient, par conséquent, privilégiées.

Les privilèges étant de stricte interprétation, le bailleur sera, par conséquent, sur un pied d'égalité avec les autres créanciers pour tous les autres fermages arriérés, ainsi que pour toutes autres créances. C'est ainsi, par exemple, que la créance résultant de la non-exécution des grosses réparations imposées au preneur par le bail, n'est pas privilégiée; il en serait de même de l'indemnité réclamée par le bailleur pour rupture anticipée du contrat.

65. Objets sur lesquels porte le privilège. — Le bailleur est préféré aux autres créanciers sur deux catégories de biens :

- 1° Sur tout ce qui garnit la ferme et sert à son exploitation;
- 2° Sur les fruits de la récolte de l'année.

Cette distinction est importante, à raison de la différence de fondement qui sert de base au privilège, suivant qu'il porte sur le premier groupe des objets désignés ci-dessus ou sur le second. Nous en verrons tantôt l'intérêt pratique.

Le privilège qui porte sur les objets de la première catégorie repose sur une idée de constitution tacite de gage, le bailleur étant censé posséder les meubles garnissant la ferme par l'intermédiaire de son locataire. La condition essentielle à

l'exercice de ce privilège est la détention des objets par le fermier, abstraction faite de la question de propriété.

Le privilège qui porte sur les récoltes trouve, au contraire, sa justification dans l'idée d'un enrichissement sans cause dans le chef du fermier; son patrimoine ne s'étant trouvé augmenté que grâce au fonds que le bailleur a mis à sa disposition. Pour que le bailleur puisse exercer son privilège, il faudra ici que la propriété des récoltes soit demeurée au fermier, abstraction faite de leur détention.

66. — Il faut entendre, par l'expression « tout ce qui garnit la ferme et sert à son exploitation », tout ce qui s'y trouve pour son usage, sa commodité ou son agrément, tels, par exemple, les meubles meublants, les animaux domestiques, les instruments aratoires.

Par contre, ne seront pas grevés du privilège, l'argent, les créances ou les titres au porteur.

Il importe peu, à raison du fondement juridique de ce privilège, que les objets qui s'en trouvent grevés appartiennent ou non au locataire, et le titre en vertu duquel ce dernier les détient est indifférent (arg. art. 2279) (1).

Mais, pour que le bailleur puisse prétendre exercer son droit sur des choses n'appartenant pas au fermier, il est nécessaire que, lors de l'introduction de ces meubles dans la ferme, il ait cru de bonne foi, comme l'apparence l'indiquait, que son fermier en était réellement propriétaire. Par conséquent, si le preneur laisse introduire dans la ferme des meubles qui ne lui appartiennent pas, il agira prudemment en le notifiant à son bailleur (2).

67. — En second lieu, avons-nous vu, le privilège porte sur les récoltes de l'année, que celles-ci soient sur pied ou séparées du sol, voire même transportées en dehors de la ferme pour autant, bien entendu, que le fermier en ait conservé la propriété. Ainsi, par exemple, si un fermier vend du foin sur

(1) Toutefois, l'article 2279, alinéa 2, s'opposerait parfois à ce que le bailleur exerçât son privilège sur un objet volé ou perdu se retrouvant dans la ferme.

(2) Trib. Liège, 12 avril 1911 (*Pasic.*, 1911, III, 348).

pied, le bailleur ne pourra exercer son privilège sur cette denrée. La seule ressource éventuelle pour le bailleur serait de faire une saisie-arrêt entre les mains du débiteur du prix. On admet, en effet généralement, aujourd'hui, qu'en cas de vente des récoltes, le droit de préférence peut s'exercer sur le prix non encore payé (1).

Seule la récolte de l'année est frappée du privilège. Les récoltes antérieures ne peuvent l'être que si elles garnissent la ferme. Remarquons donc que, si la récolte de l'année est engrangée dans les bâtiments de la ferme ou est mise en meule, le privilège du bailleur est doublement justifié.

68. Le droit de saisie-revendication. — La loi a voulu empêcher une fraude dont le locataire aurait pu se rendre facilement coupable en déplaçant ses meubles pour rendre illusoire le droit du bailleur. Elle a, dans ce but, autorisé le propriétaire à saisir les meubles ayant garni la ferme, lorsqu'ils sont soustraits à son droit de gage (art. 20, 1^o, al. 3, de la loi hypothécaire, 16 décembre 1851).

Toutefois, le droit de revendication du bailleur est doublement limité :

1^o Son action doit être introduite dans un délai de quarante jours à compter du jour du déplacement des meubles. Cependant, s'il s'agissait d'un déplacement clandestin et frauduleux, le délai ne prendrait cours qu'à dater du jour où le bailleur en a eu connaissance;

2^o L'intérêt étant la mesure des actions, il est nécessaire, pour que le bailleur puisse exercer son droit de revendication, que les meubles restant dans la ferme ne soient pas suffisants pour le garantir.

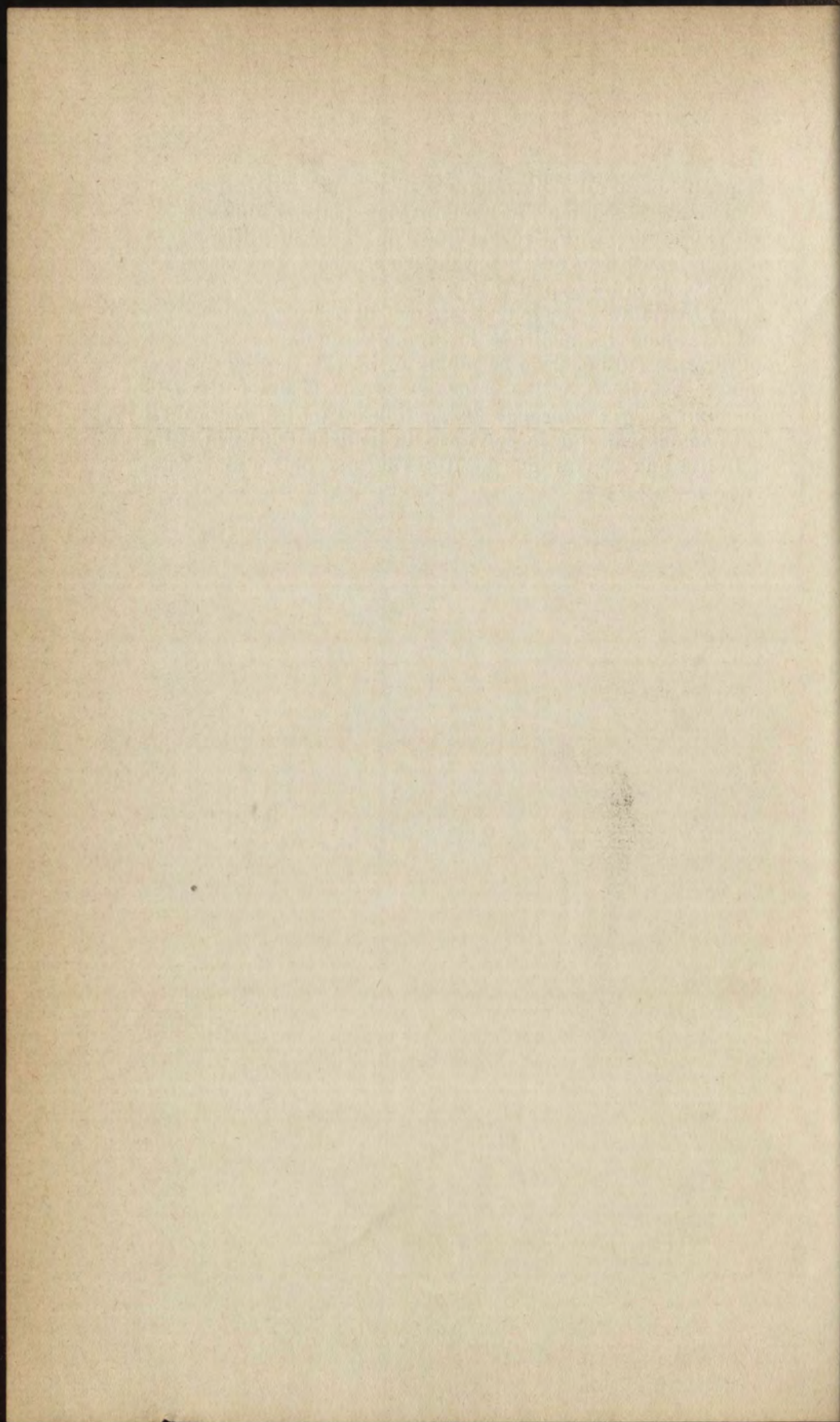
69. — Le législateur de 1929 a jugé utile d'apporter une double modification aux textes de lois antérieurs pour mettre définitivement fin à la controverse soulevée quant à la portée de la loi du 15 avril 1884 sur le prêt agricole.

Celle-ci réglait-elle le privilège du bailleur vis-à-vis de tous les créanciers, ou vis-à-vis du prêteur agricole seulement ? La

(1) PLANIOL, t. II, n^o 2620; LEMAIRE-BOSERET, n^o 127; GRAULICH, *Cours professé à l'Université de Liège*.

jurisprudence avait déjà adopté catégoriquement le premier système. Le législateur, ne voulant pas « laisser subsister le texte d'une disposition légale que l'on déclarait abrogée », a modifié, dans le sens admis par la jurisprudence, l'article 20, 1^o, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire.

Il est regrettable que le législateur n'ait pas poussé jusqu'au bout son souci d'exactitude juridique, et qu'il ait laissé sans modification l'alinéa 2 de ce même article. Ce dernier dispose « que le privilège a lieu pour les réparations locatives et *pour tout ce qui concerne l'exécution du bail* », alors qu'il n'est pas douteux que le privilège du bailleur d'un bien rural est limité aux réparations locatives et aux obligations relatives à la *culture*.



TITRE V.

DURÉE ET FIN DU BAIL.

CHAPITRE PREMIER.

LA DURÉE DU BAIL.

70. — La question de la durée du bail est celle qui, sans conteste, fut, au Parlement, l'objet des discussions et des conflits les plus vifs. En effet, une fraction importante des Chambres s'est efforcée de faire fixer invariablement la durée du bail à neuf ans.

Tout le monde s'accorde à reconnaître qu'en général, un bail de longue durée est favorable au progrès de l'agriculture. Le temps seul, en effet, permet au fermier d'effectuer sur le bien loué des améliorations et lui donne l'espoir de retirer le profit des dépenses considérables qu'il y a faites.

Mais, par contre, il faut reconnaître que le bail de longue durée peut offrir des inconvénients : il présente, comme tout contrat à long terme, un caractère aléatoire, surtout en période d'instabilité économique et en temps de crise agricole; il maintient dans une exploitation le mauvais fermier comme le bon; il enlève au propriétaire la libre disposition de son bien, puisqu'il peut, en cas d'aliénation, entraîner une notable dépréciation du fonds; enfin, il peut devenir une véritable charge pour le locataire, dont la situation matérielle ou familiale court d'autant plus de risques de se modifier que la durée du bail est longue.

Dès lors, s'il était souhaitable, au point de vue général, de voir se développer la pratique des baux à long terme, convenait-il cependant de contraindre les parties à contracter pour

une durée trop longue, d'autant plus que c'était apporter une nouvelle atteinte particulièrement grave au principe de la liberté des conventions ?

Peu de textes connurent un sort si bouleversé que le nouvel article 1774.

La Chambre vota en première lecture le bail de trois ans ; en seconde, le bail de neuf ans. Le Sénat en ramena la durée à trois ans. Le projet de loi dut, en conséquence, retourner à la Chambre. Pour résoudre ce conflit, qui menaçait de s'éterniser, les deux assemblées se rallièrent à une solution transactionnelle qui ne prévoit une durée obligatoire de neuf ans que pour le bail initial.

71. — Il n'est pas inutile de rappeler qu'en ce qui concerne les terres de labour, la durée des baux non déterminée par les parties était d'un an dans la partie flamande du pays, et de trois ans dans les provinces wallonnes (1). En ce qui concerne les prairies, la durée de ces baux était habituellement d'un an.

Le nouveau texte de l'article 1774 fait disparaître toutes ces distinctions. Dorénavant, tout bail rural est régi par des dispositions uniformes.

Les règles sont différentes suivant qu'il s'agit d'un bail initial ou subséquent, ainsi que nous allons l'examiner.

72. *Bail initial.* — Le législateur a assuré à tout fermier qui occupe pour la première fois les lieux loués, le droit d'en jouir pendant neuf années au moins, laissant toutefois aux parties la liberté de convenir d'une durée plus longue (art. 1774, §§ 1^{er} et 2).

Que faut-il entendre par les termes « première occupation » employés dans le texte ? Cette expression, notons-le en passant, est malheureuse, puisque, jusqu'au départ du fermier, on ne peut concevoir qu'une seule occupation.

Par « première occupation », il faut entendre l'entrée en

(1) Premier rapport à la Chambre, p. 9. A dire vrai, certaine jurisprudence récente, et notamment celle de la cour d'appel de Bruxelles, avait décidé qu'étant donné le progrès de l'agriculture, un an suffisait au fermier pour retirer l'entier profit de la terre. (*Belg. jud.*, 1926, col. 436).

jouissance des lieux loués par un nouveau fermier, postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi (1).

La continuation et le renouvellement, au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, d'un bail concédé à ce dernier, ne sont pas considérés comme première occupation (art. 1774, § 2, dern. alin.).

73. — Les dispositions fixant à neuf ans la durée minima du bail initial sont d'ordre public. Elles s'appliquent donc si les parties n'ont pas fixé de durée ou si elles ont convenu d'une durée moindre. Cette dernière clause serait donc considérée comme non écrite (2).

Le législateur, voulant toutefois assouplir la rigueur de cette disposition, a, d'une part, autorisé certaines dérogations conventionnelles, et, d'autre part, stipulé des dérogations légales.

74. *Dérogations conventionnelles.* — 1° Les parties peuvent insérer dans le bail la faculté pour le preneur d'y mettre fin avant l'expiration du terme (art. 1774, § 2, 3^e al.). Le législateur a voulu, par là, favoriser le preneur en lui permettant de prévoir le cas où, par suite de certaines circonstances, il ne serait plus en mesure d'assurer la culture des terres louées.

Il ne s'agit donc pas ici d'une faculté accordée de plein droit au preneur par la loi. L'accord des parties est indispensable lors de la conclusion du bail. Pratiquement, dès lors, le preneur ne pourra profiter de cette faculté s'il y a seulement bail verbal.

Cette dérogation au principe du bail de neuf ans, qui n'est prévue qu'en faveur du preneur, consacre, il faut bien le reconnaître, une singulière inégalité de sort.

Les parties sont libres de fixer ou non la date à laquelle pourra s'exercer cette faculté. Mais leur accord ne peut soustraire le preneur à l'obligation de donner le congé tel qu'il est réglé par le nouvel article 1775. La loi ne le dit pas *in terminis*, mais c'est là l'application du principe de l'obligation de donner congé, principe d'ordre public.

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 478.

(2) *Voy. n° 3. Cfr. Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 538.

1925 1944-1947
≡

2° La seconde dérogation est établie en faveur du bailleur. Elle prévoit que les parties peuvent stipuler, lors de la conclusion du bail, que le bailleur aura la faculté de mettre fin au contrat en vue d'exploiter lui-même le bien, ou d'en céder l'exploitation (1) à ses descendants (art. 1774, § 2, 4° al.).

Ici encore, cette faculté ne peut s'exercer qu'à la condition d'avoir été prévue au contrat.

La loi prévoit expressément et surabondamment l'obligation de donner congé dans les formes légales.

Pour éviter tout abus de cette faculté, la loi stipule que le propriétaire ou ses descendants qui n'auraient pas occupé le bien loué dans le délai de six mois, ou dont l'occupation serait fictive, seront passibles de dommages-intérêts vis-à-vis du fermier évincé. Cette sanction n'est qu'une application de l'article 1382 du Code civil. Il faut donc qu'il y ait faute dans le chef du bailleur et sa responsabilité ne serait pas engagée si la non-occupation du bien loué était due à des circonstances indépendantes de sa volonté, tels, par exemple, une maladie, le décès du descendant, etc. (2).

75. Dérogations légales. — La règle du minimum de la durée n'est pas applicable dans les cas suivants :

1° Lorsque l'objet de la convention implique une durée inférieure à une année (§ 3, 1°).

Cette exception vise certains contrats d'un caractère douteux qui, parfois, constituent une vente de fruits plutôt qu'un louage véritable (3). Par exemple, un propriétaire cède une parcelle toute fumée pour y planter des pommes de terre; il cède un pâturage pendant la bonne saison seulement, pour y faire paître le bétail (4); il vend une récolte sur pied.

Dans ces cas, il est bien évident que la durée de l'occupation

(1) Sur le sens du mot exploiter voir n° 8; *Ann. parl.*, Ch. 1926-27, p. 1329.

(2) La jurisprudence en matière de baux à loyer a maintes fois consacré cette manière de voir. J. de P. Tournai, 28 avril 1927 (*Pasic.*, 1928, III, 168); cass., 27 septembre 1928 (*ibid.*, 1928, I, 236).

(3) Premier rapport à la Chambre, p. 11; *Ann. parl.*, Sénat, 1926-27, p. 75; Ch., 1926-27, p. 558 et 560. *Ch. 1928-29 p. 542 et ss.*

(4) Le propriétaire désireux de concéder au fermier le droit de faire paître du bétail sur des pelouses de son parc trouve dans cette disposition le moyen d'éviter toute difficulté.

est strictement limitée au temps déterminé par l'objet même de la convention (1).

Notons qu'en ce qui concerne les régions herbagères du pays, les parties qui ne désirent pas voir régir leurs rapports par la nouvelle loi, trouvent dans cette exception un moyen assez facile d'y échapper.

Au lieu de louer purement et simplement, ils vendront l'herbe sur pied ou ils céderont le droit de faire paître pendant la bonne saison. Remarquons seulement que, dans cette hypothèse, l'occupant, n'étant pas locataire, n'en aurait pas non plus les obligations, telles que la fumure ou l'entretien. Le propriétaire en conserverait la charge sauf convention contraire toujours possible.

Mais, évidemment, il ne faut pas conclure de cette observation que le bail des prairies échappe *ipso facto* à la loi ou qu'il suffirait de limiter le temps de la location à une période allant, par exemple, du 1^{er} janvier au 30 novembre, pour ne pas tomber sous son application.

C'est l'intention des parties qu'il faut rechercher avant tout. Si elles ont entendu faire un contrat de location, la loi s'applique, sinon on se trouve en présence d'un contrat d'une nature différente pour lequel le principe de la liberté des conventions reprend son plein effet (2);

2^o Lorsqu'il s'agit de terrains loués, expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique (§ 3, 2^o) (3).

Nous avons déjà vu que l'expropriation mettait fin de plein droit au bail (4); l'indemnité due au fermier pour cette résiliation anticipée est réglée par la loi sur l'expropriation (loi 17 avril 1835, art. 19).

La présente exception est étrangère à cette situation : elle vise uniquement les locations consenties par l'expropriant postérieurement au décret d'expropriation (5).

Si, entre le jugement déclaratif transférant la propriété du bien exproprié et celui ordonnant la consignation de l'indemnité,

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 542 à 546.

(2) *Cfr. Ann. parl.*, Ch. 1928-29, p. 542 à 546.

(3) Premier rapport à la Chambre, p. 6 et 7.

(4) *Cfr. n° 48.*

(5) *Ann. parl.*, Ch. 1928-29, p. 543 et 650; Sénat, 1928-29, p. 553.

l'expropriétaire le donnait en location, cette location ne serait pas opposable à l'expropriant, qui ne devrait pas en tenir compte (1).

Mais il arrive souvent qu'entre l'acte d'expropriation et l'affectation du terrain aux travaux d'utilité publique, il s'écoule un laps de temps assez considérable, dont la durée est difficilement déterminable. De telle sorte que, si le législateur n'avait pas créé la présente exception, l'expropriant, pour ne pas aliéner sa liberté durant un trop long délai, eût été forcé de laisser ces terrains en friche, ce qui eût été regrettable.

La présente disposition permet donc au pouvoir public expropriant de louer pour la durée qui lui convient (2).

Il arrive parfois qu'à la suite d'un décret d'expropriation, les propriétaires cèdent leurs terrains sans forcer l'expropriant à recourir à toutes les formalités légales. Le législateur a assimilé cette acquisition faite dans un but d'utilité publique à l'expropriation proprement dite. Mais il va de soi que, pour qu'il y ait acquisition pour cause d'utilité publique, il est nécessaire qu'un décret d'expropriation soit intervenu.

Un autre cas se présente encore : l'administration expropriante laisse occuper les terres soit par les expropriés, soit par d'autres cultivateurs, par simple tolérance et, dès lors, à titre purement précaire.

Il n'y a donc, en ce cas, aucun contrat de bail, et aucune des règles du bail à ferme ne devrait y être applicable ni quant à la durée, ni quant au congé, ni quant à l'indemnité de sortie (3).

Ces occupations perdurant parfois très longtemps, le législateur a, néanmoins, estimé qu'il serait inéquitable de priver ces cultivateurs du fruit de leur travail sans les indemniser. Dans une disposition qui, logiquement, n'aurait pas dû être insérée dans le Code civil, le législateur prévoit que les occupants dont

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 544.

(2) Si, par impossible, cette durée n'avait pas été fixée conventionnellement dans le bail, quelle en serait la longueur? La question nous paraît juridiquement insoluble, puisque, d'une part, le § 3 de l'article 1774 déclare formellement que les dispositions du § 2 ne lui sont pas applicables et que, d'autre part, les anciennes règles de l'article 1774 du Code civil et les usages locaux sont abolis.

(3) Les véritables locataires de l'expropriant ont, eux, toujours droit à l'indemnité de sortie.

s'agit ne seront privés du bien loué que moyennant une juste indemnité, et cela nonobstant toute stipulation contraire. En d'autres termes, cette indemnité remplace l'indemnité de sortie ordinaire à laquelle les occupants ne pourraient prétendre, puisqu'ils ne sont pas locataires (1). La fixation de cette indemnité est laissée à l'appréciation des tribunaux.

3° La troisième exception concerne les terrains à bâtir ou à destination industrielle et déclarés tels au moment du bail (§ 3, 3°). Pour ceux-ci, les parties sont entièrement libres de fixer comme bon leur semble la durée de la location (2).

Le concours de deux conditions est donc ici indispensable : le bien doit être réellement un terrain à bâtir ou à destination industrielle, et le caractère spécial du bien doit être expressément mentionné dans le bail.

Le propriétaire ne peut trouver dans cette exception un moyen d'échapper à la règle de la durée minima du bail. Car le seul fait d'inscrire dans le bail qu'il s'agit de terrains à bâtir ne suffit pas pour lui permettre de fixer une durée de bail inférieure à neuf ans. Le texte spécifie que cette qualification doit résulter de la situation même des lieux, et de plus il a été formellement entendu que la seule dénomination du bien donnée par les parties est impuissante à en changer la nature réelle. Il appartiendrait donc éventuellement au juge de vérifier si le propriétaire ne tente pas simplement de faire échec à la loi (3).

De plus, si après avoir obtenu le départ du locataire, le propriétaire ne donnait pas au bien, dans un délai normal, l'affectation prévue, il s'exposerait à une action en dommages-intérêts (4).

La loi ne prévoit pas expressément le cas où, dans l'en-

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 532, 543, 544, 547, 550 et 551; Sénat, 1928-29, p. 553.

(2) Si, par impossible, elles omettaient de le faire, nous nous trouverions, ainsi que nous venons de le voir (note 2, p. 96), devant une situation juridiquement insoluble.

(3) Deuxième rapport à la Chambre, p. 7; troisième rapport à la Chambre, p. 4; *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 553; Sénat, 1926-27, p. 74, 2°.

(4) Voy. cependant la restriction signalée au n° 74.

semble d'une ferme, quelques terrains seulement auraient une destination particulière. Nous ne pensons pas pourtant, qu'il serait nécessaire de faire une double convention. Il suffira de déterminer une durée différente pour les terrains susceptibles d'une nouvelle affectation.

Le fermier aura incontestablement droit, au cas où certains terrains lui seraient enlevés, à une diminution de fermage à moins qu'il n'y ait renoncé dans le bail; pour éviter toute difficulté dans des hypothèses semblables, il est à conseiller de déterminer, dans le contrat même, le montant de la diminution de fermage dont bénéficiera le fermier.

4° La quatrième exception prévoit les locations consenties par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail (§ 3, 4°).

Ici, la durée du bail est subordonnée à celle du contrat d'emploi.

5° Echappent encore au principe du nouvel article 1774 les conventions relatives à des terres qui sont jointes à une exploitation rurale faisant l'objet d'un bail antérieur (§ 3, 5°), peu importe qu'elles appartiennent au même bailleur ou à un autre propriétaire. En ce cas, la location de ces terres peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale (1).

6° La dernière exception se rapporte aux sous-locations et cessions de bail (§ 3, 6°). Ces dernières conventions peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que les locations principales. Cette disposition est une facilité accordée au fermier de diminuer, le cas échéant, l'importance de sa culture (2). Mais, ce dernier ne peut, bien entendu, user de cette faculté que pour autant que son bail ne lui interdise pas la cession ou la sous-location (3).

76. Bail subséquent. — Après le bail initial dont la durée est obligatoirement fixée à neuf ans, les parties sont libres de convenir, comme bon leur semble, de la durée du bail

(1) Troisième rapport au Sénat, p. 4.

(2) Troisième rapport au Sénat, p. 4 et 5.

(3) Cfr. n° 39.

subséquent (nouvel art. 1774, § 1^{er}). Il est donc possible de faire des baux d'un an, sauf l'application des règles relatives au congé que nous examinerons ci-après.

Lorsque aucune convention n'est faite à cet égard, soit qu'aucun congé n'ait été donné, soit que, nonobstant le congé, le fermier ait été laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée en vertu de la tacite reconduction dont nous parlerons plus loin.

Les mots « durée indéterminée » doivent être pris dans leur sens naturel : le bail se poursuit dans le temps, jusqu'au jour où un préavis y met fin (1).

CHAPITRE II.

DÉCÈS DU BAILLEUR OU DU FERMIER.

77. — Afin d'assurer la stabilité des contrats de bail, le Code civil décidait, dans son article 1742, que la mort de l'une ou l'autre des parties ne mettait pas fin au contrat, bien qu'il fût fréquent, surtout en matière de bail à ferme, que le propriétaire ne contractât qu'à raison de la personnalité du fermier (2).

Cette règle n'était évidemment pas d'ordre public; il y était dérogé dans la plupart des baux écrits.

Les clauses de résiliation anticipées, d'ailleurs très justifiables, ne donnaient guère lieu dans la pratique à des abus. Néanmoins, dans le désir de protéger davantage encore le fermier, la nouvelle loi a régleménté cette matière.

Le principe énoncé par l'article 1742, à savoir que le bail se continue malgré la mort du bailleur ou du preneur, demeure debout.

Les innovations de la loi consistent, premièrement, à autoriser les héritiers du preneur à résilier dans tous les cas, le bail en cours, et deuxièmement, à limiter, dans une large mesure la liberté du bailleur de déroger au principe prérappelé.

Nous allons examiner successivement les différentes hypothèses qui peuvent se présenter lors du décès d'une des parties.

(1) Voy. n° 96.

(2) AUBRY et RAU, t. V, § 369, note 28bis, p. 359; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 1262 et 1263.

§ 1^{er}. — LE DÉCÈS N'A PAS ÉTÉ PRÉVU DANS LE BAIL.

78. — Lorsque aucune clause du bail ne prévoit le cas du décès de l'une ou l'autre des parties, le bail, en principe, continue à courir. Cependant, les héritiers ou ayants droit du fermier décédé auront toujours le droit de provoquer la résiliation du contrat (nouvel art. 1742, al. 1^{er}) (1).

Qu'entend-on par héritiers ou ayants droit du fermier ?

La loi accorde à ces expressions le sens le plus large, mais elle ne déroge en rien aux règles de la dévolution des successions.

Dès lors, l'exercice du droit de résiliation n'appartient qu'aux héritiers ou légataires effectivement appelés à succéder, pour autant, bien entendu, qu'ils aient accepté la succession. Parmi eux, il n'y a aucune distinction à faire : qu'ils soient héritiers réservataires ou non, qu'ils soient légataires universels, à titre universel ou particulier, serait-ce même l'Etat.

Il va de soi cependant que les légataires à titre universel ou particulier ne peuvent intervenir que si le droit à la continuation du bail est compris en tout ou en partie dans leur legs. Ainsi, le légataire à titre universel des immeubles, le légataire particulier d'une somme d'argent ou d'un objet quelconque n'a évidemment pas voix au chapitre.

La nouvelle loi n'accorde aux héritiers ou ayants droit le pouvoir de renoncer à la continuation du bail que pendant un délai déterminé : à savoir, durant l'année qui suit le décès du fermier ; ceci à moins de conventions contraires *postérieures au décès*.

Il est bon de remarquer qu'il résulte de la manière dont est rédigé le texte, que la faculté accordée aux héritiers peut s'exercer jusqu'au dernier jour du délai, et que ce n'est pas la date à laquelle leur décision est venue à la connaissance du bailleur qui doit être prise en considération.

(1) Il arrive parfois que le bail oblige solidairement deux personnes : par exemple, le fermier et sa femme. Dans ce cas, il nous paraît que le présent article ne pourrait être invoqué par le survivant, qui resterait tenu, vis-à-vis du bailleur, de toutes les obligations du bail.

79. — Envisageons maintenant les trois cas qui peuvent se présenter en cas de pluralité d'héritiers : les héritiers sont d'accord pour résilier; ils sont d'accord pour continuer le bail; ils sont en désaccord sur la solution à adopter.

1° Les héritiers sont d'accord pour résilier :

Le législateur, pour éviter un congé intempestif de leur part et permettre au propriétaire de relouer sa ferme aux époques convenables, décide que le congé donné par les héritiers ne peut produire d'effets que trois mois au moins après sa date (1); de plus, si ce délai ne prend pas fin à la date correspondant à celle fixée pour la sortie du bail, soit par le contrat, soit par l'usage des lieux, il sera prorogé jusqu'à cette dernière époque (2).

Ces délais peuvent être modifiés de commun accord entre les héritiers et le bailleur; toute abréviation de délai qu'aurait consentie le *de cuius* de son vivant, ne serait pas opposable aux héritiers (art. 1742, dernier al.).

Prenons un exemple :

Un bail fixe au 30 novembre 1940 la fin de jouissance; le fermier meurt le 1^{er} juillet 1938. Les héritiers devront prendre la décision de résilier le contrat au plus tard le 2 juillet 1939. S'ils préviennent le bailleur, le 1^{er} septembre 1938, qu'ils renoncent au bail, celui-ci ne prendra fin que le 30 novembre 1939. Il n'aurait pu prendre fin en 1938 que si la décision eût été antérieure au 31 août de cette même année.

Nous pensons que ce congé est soumis aux formes prévues par le nouvel article 1775, et doit donc être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.

Il va de soi que, pendant que les héritiers continuent à occuper la ferme jusqu'à l'expiration des délais, ils sont, chacun dans la proportion de sa part héréditaire, tenus des obligations du bail.

(1) Les délais d'années ou de mois se comptent de quantième à quantième, quel que soit le nombre de jours qu'ils comprennent. L'inégalité des mois est sans influence; ainsi, le délai d'un mois qui commence à courir le 31 janvier prend fin le 28 février, et celui qui court à partir du 28 février prend fin le 31 mars; GARSONNET et CÉZAR-BRU, t. II, n^{os} 69 et 70. Il ne faut pas compter le jour pendant lequel s'est produit l'événement servant de base au point de départ, le *dies a quo*.

(2) Cette règle est évidemment applicable s'il n'y a qu'un seul héritier et qu'il désire résilier le bail.

2° Les héritiers sont d'accord pour continuer le bail :

Lorsque tous les héritiers continuent le bail, il n'y a aucune difficulté; chacun est tenu à concurrence de sa part.

Mais le cas se complique lorsque les héritiers désignent un ou certains d'entre eux pour continuer le bail. En ce qui concerne les relations des héritiers entre eux, il n'y a pas de difficulté. Il est, en effet, unanimement admis en jurisprudence que les droits de créance, bien que se divisant de plein droit au décès, peuvent être attribués à un seul lors du partage (1). En vertu de l'effet déclaratif du partage, le titulaire de ce droit est alors présumé en avoir toujours été le seul détenteur.

Mais la situation devient plus délicate à apprécier dans les rapports des héritiers vis-à-vis du bailleur.

Sans aucun doute le bail perdure; mais le bailleur est-il forcé de se contenter d'avoir comme seuls débiteurs des obligations du bail, celui ou ceux qui ont été ainsi choisis? En d'autres termes, ceux qui quittent la ferme sont-ils exonérés de toutes obligations vis-à-vis du bailleur?

Nous ne le pensons pas. En effet, nous nous trouvons, en réalité, en présence d'une véritable délégation. Or, ce n'est pas parce que l'on impose à quelqu'un la charge d'exécuter son obligation, que l'on est personnellement dégagé vis-à-vis de son créancier. Il faudrait, pour l'être, l'accord de ce dernier. En style juridique, le délégant n'est libéré vis-à-vis du délégataire qu'avec l'assentiment de celui-ci. Sans cet assentiment, le créancier conservera deux débiteurs.

Il en résulte qu'à moins de l'accord du bailleur, celui-ci, au cas où le loyer ne lui serait pas payé, aura le droit d'en réclamer le payement (2) à tous les héritiers, chacun pour sa part successorale (3), quitte éventuellement à ces derniers d'exercer leur recours vis-à-vis de celui qui exploite la ferme.

3° Les héritiers ne sont pas d'accord sur la solution à prendre, les uns voulant continuer, les autres résilier le bail.

(1) PLANIOL, t. III, n° 2398; GALOPIN, *Des successions*, p. 97, n° 337; note de NAST au D. P., 1926, 1, 153.

(2) La même règle s'appliquerait à toutes les autres obligations du bail.

(3) BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 1260.

Le droit de résiliation étant indivis, tous les indivisaires doivent être d'accord pour en disposer.

Par conséquent, tant que l'accord n'est pas réalisé, le bail continue en vertu du principe que la mort de l'une ou l'autre des parties n'y met pas fin. Le bailleur est tout à fait étranger au conflit existant entre les héritiers, et ceux-ci restent vis-à-vis de lui, chacun pour sa part héréditaire, tenus des obligations découlant du bail.

Entre les héritiers, ce désaccord ne peut être tranché que par l'action en partage : solution bien peu pratique, puisque les lenteurs de cette procédure amèneront presque fatalement la déchéance du droit à la résiliation du bail, par l'expiration du délai d'un an.

Le propriétaire ne sera donc tenu de s'incliner que devant le congé donné par tous les héritiers qui ont voix au chapitre (1).

Il va de soi qu'en cas de désaccord entre les héritiers, la résiliation anticipative du bail est possible de commun accord avec le bailleur, qui pourra en contracter un nouveau avec un ou certains héritiers du fermier décédé. Seulement, dans cette solution, ces derniers risquent de perdre les avantages que leur accordait l'ancien bail, car le propriétaire sera libre d'imposer dans ce nouveau bail d'autres conditions.

On voit par là les complications que pourra entraîner ce texte de loi. Le législateur les a soupçonnées. Nous lisons, en effet, dans le rapport complémentaire de la Section centrale de la Chambre (2), l'aveu « que la solution ne sera pas aisée » lorsque les héritiers ne seront pas d'accord entre eux ; mais le législateur s'est borné à cette considération et ne s'est pas risqué à indiquer la solution.

§ 2. — LE BAIL PRÉVOIT L'HYPOTHÈSE DU DÉCÈS.

80. — Examinons maintenant l'hypothèse de la mort de l'une des parties, lorsque le bail contient une clause prévoyant la résiliation, à cette éventualité.

Un premier point est tout d'abord certain. S'il est prévu que

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 448.

(2) Deuxième rapport, 1926-27, p. 2.

le bail prendra fin, fût-ce même de plein droit, à la mort du bailleur (1), cette clause conserve sa pleine efficacité, et il faut en déduire que, dans ce cas, aucun délai, à moins qu'il n'en soit prévu au bail, ne sera accordé au fermier pour quitter les lieux.

En effet, l'article 1^{er} de la loi n'envisage que l'hypothèse du décès du fermier, bien que cette anomalie ait été signalée à la Chambre par un de ses membres (2).

Aucun texte dans les autres articles de la nouvelle loi ne s'oppose ni à ce qu'un bail contienne semblable condition résolutoire, ni à ce que cette dernière sorte immédiatement ses effets (3).

Etant donné ce qui précède, lorsqu'un propriétaire désire insérer semblable clause dans le bail, le fermier agira sagement en exigeant qu'un délai raisonnable de congé y soit également prévu.

81. — Un second point est plus délicat : dans quelle mesure les parties sont-elles libres de prévoir la résiliation du bail au décès du fermier ?

A n'envisager que le texte, la loi ne règle que le seul cas où le bailleur s'est réservé la *faculté* de mettre fin au bail à la mort de son locataire. Ce texte étant d'ordre public et de stricte interprétation, on pourrait en déduire que tout ce qui n'est pas prévu, reste permis, et notamment que la clause prévoyant la résiliation *de plein droit* au décès du fermier, serait licite et échapperait à toute réglementation.

Cette solution qui, si l'on ne s'attachait qu'au texte du nouvel article 1742, serait strictement juridique, ne nous

(1) Hypothèse qui pourra se présenter lorsque le bailleur n'est qu'usufruitier des biens loués.

(2) *Ann. parl.*, Ch., 1927-28, p. 440. Discours de M. Poncelet.

(3) On ne peut, en effet, invoquer le nouvel article 1766 de la nouvelle loi qui ne reconnaît aucun effet aux conditions résolutoires expresses. Il résulte manifestement du rapport de la Section centrale qu'on a voulu simplement opposer ces termes à la condition résolutoire tacite de l'article 1184 (voy. n° 101). On ne peut davantage invoquer le nouvel article 1775, celui-ci ne rend obligatoire le préavis de congé qu'à l'expiration du terme fixé par le bail ou par l'usage des lieux, ce qui n'est point notre cas.

paraît pas pouvoir être retenue, étant donné l'intention formelle et bien marquée du législateur.

Nous trouvons l'expression de cette volonté traduite notamment dans le rapport complémentaire de la Section centrale (1), « ce qu'on a voulu, y est-il écrit, c'est protéger la famille du fermier contre les effets d'une résiliation inopinée d'autant plus inhumaine qu'elle se produit au moment où cette famille se trouve cruellement atteinte par le décès de son chef. La Section centrale croit pouvoir atteindre le résultat visé en proposant » le texte qui a été adopté.

Il faut bien reconnaître que la Section centrale s'est trompée sur le moyen d'assurer le but qu'elle poursuivait. Mais il nous paraît que l'intention formelle du législateur doit prédominer dans l'interprétation de ce texte incomplet. Il faut, dès lors, admettre que la clause prévoyant la résiliation *de plein droit* d'un bail, au décès du fermier, est interdite; la liberté des parties de modifier le principe de la continuation du bail au décès du fermier, se trouve strictement limitée au seul cas prévu et réglementé par la loi, à savoir le seul droit pour le bailleur de se réserver *la faculté* de mettre fin au bail dans cette éventualité (2).

Remarquons, d'ailleurs, que si le texte ne valait pas interdiction de prévoir la résiliation de plein droit en cas de décès du fermier, l'article 1^{er}, alinéa 3, serait voué à devenir

(1) Deuxième rapport, Ch., p. 2. Cf. également premier rapport de la Commission du Sénat, p. 3.

(2) Cette solution nous paraît d'autant plus exacte que le texte que proposait la Section centrale dans son rapport complémentaire remplaçait un texte adopté en première lecture, qui réservait à certains ayants cause du fermier le droit de continuer le bail, nonobstant toutes conventions contraires. Or, ce ne fut que pour éviter le reproche très mérité que l'on faisait à ce texte, de nuire à la conclusion de baux de longue durée, que le texte définitif a été voté en remplacement du premier. Il faut, tout au moins, en retenir qu'après avoir eu l'intention de supprimer toute liberté des parties en cette matière, le législateur n'a certainement voulu abandonner son premier projet que dans la seule limite de ne pas nuire à la conclusion de baux de longue durée. A l'appui de cette façon de voir, nous pouvons encore invoquer le premier rapport de la Commission du Sénat (p. 3), où il est dit que, grâce au texte adopté par la Chambre, les héritiers seront en toutes circonstances garantis contre une expulsion brusquée.

dans la pratique lettre morte. Il suffirait, en effet, aux propriétaires, ce qu'ils ne manqueraient pas de faire, de prévoir la résiliation de plein droit au lieu de la simple faculté de résilier, pour échapper aux prescriptions de la loi.

Lorsque le bailleur se sera réservé dans le bail la faculté d'y mettre fin au décès de son fermier, il ne pourra user de son droit qu'à la seule condition de prendre cette décision dans l'année qui suit le décès, et cela à peine de déchéance.

Cette prescription a non seulement l'avantage de ne pas faire perdurer l'incertitude des héritiers quant aux intentions du propriétaire, mais aussi d'empêcher que le fait, pour le bailleur, de laisser les héritiers en jouissance de la ferme pendant quelques mois, ne soit interprété comme étant une acceptation tacite de la continuation du bail.

Le congé ainsi donné ne sortira ses effets, ajoute la loi, que deux ans après sa date, et sera éventuellement prorogé pour coïncider avec la date fixée pour la sortie soit par le bail, soit, à défaut, par l'usage des lieux. Ce congé doit aussi, pensons-nous, être donné par exploit d'huissier ou lettre recommandée, à peine de nullité.

Observons, pour terminer, qu'il est bien évident que lorsque les héritiers du fermier décédé sont désireux de rompre le plus rapidement possible le bail, ils ne sont pas forcés d'attendre ni que le bailleur use de la faculté inscrite dans le contrat de mettre fin à celui-ci, ni même d'attendre que les délais imposés à ce dernier soient expirés. Ils peuvent user du droit de résiliation qui leur appartient, en tout état de cause, dans les limites tracées au n^o 79, et, par conséquent, quitter la ferme après l'expiration du délai de trois mois minimum.

82. — Toutes les dispositions de l'article 1^{er} sont d'ordre public, et applicables nonobstant toutes conventions contraires (art. 1742, alin. final). Le législateur n'admet de dérogation à ces prescriptions que pour autant que ces conventions interviennent après le décès du fermier.

CHAPITRE III.

ALIÉNATION DU BIEN LOUÉ.

83. Nature du droit du preneur. — Avant d'examiner la question de savoir si l'acquéreur du bien loué est tenu de respecter le bail, il convient de déterminer la nature du droit du preneur.

Il est aujourd'hui unanimement admis, tant en jurisprudence qu'en doctrine, que, dans l'état de la législation actuelle, le droit du preneur est un droit de créance et non un droit réel (1).

Il en résulte qu'en principe le bail ne devrait jamais lier que les parties contractantes, et ne pourrait donc pas être opposable à l'acquéreur. C'est ce qu'entendait dire le vieil adage : « vente passe louage ».

Nous verrons aux numéros suivants une dérogation notable à ce principe. Notons seulement ici deux conséquences pratiques du caractère personnel du droit du bailleur :

1° En cas de cession de bail, il est nécessaire, afin de rendre celle-ci opposable aux tiers, de la notifier par exploit d'huissier au bailleur (Code civ., art. 1690) (2) ;

2° Les actions judiciaires relatives au contrat de bail étant de nature mobilière, la compétence du tribunal n'est pas réglée par la situation des lieux. On doit suivre les règles de procédure en matière mobilière (domicile du défendeur, lieu de formation ou d'exécution du contrat).

84. Conséquences de l'aliénation. — L'article 1743 du Code civil a dérogé au principe ci-dessus rappelé dans le but d'assurer la stabilité du contrat du bail, et a décidé qu'en principe l'acquéreur ne pouvait expulser le fermier.

(1) AUBRY et RAU, t. V, § 365, p. 287, 3^e, texte et note 7; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n^{os} 684 et suiv.; LAURENT, t. XXV, p. 17, n^{os} 9 et suiv.; COLIN et CAPITANT; t. II, p. 519 et suiv.; PLANIOL, t. II, n^{os} 1707 et suiv.; voy. également premier rapport à la Chambre, p. 4.

(2) Cass. fr. (ch. req.), 4 mai 1925 (D. P., 1925, 1, 141 et note). Comp. trib. Bruxelles, 22 novembre 1924 (*Pasic.*, 1925, III, 88).

Mais afin d'éviter toute fraude, pour que l'acquéreur soit obligé de respecter le bail grevant l'immeuble qu'il vient d'acheter, il faut et il suffit que le bail soit authentique ou qu'il ait date certaine s'il a été passé sous seing privé (1). Même dans ces deux hypothèses, l'acquéreur ne sera évidemment pas tenu de respecter le bail s'il se trouve en présence d'un contrat dans lequel le bailleur s'est réservé le droit d'y mettre fin lors de l'aliénation.

En conséquence, outre cette dernière hypothèse, le fermier est menacé de se voir expulser à la suite de l'aliénation de l'immeuble, lorsqu'il n'a qu'un bail verbal ou un bail écrit non enregistré, non renseigné dans un autre acte authentique, ou dont tous les signataires sont encore en vie (Code civ., art. 1328).

Il convient, en outre, de signaler que cette règle de l'article 1743 n'est applicable qu'aux baux dont la durée ne dépasse pas neuf ans. Pour qu'un bail plus long soit opposable à l'acquéreur pour toute sa durée, il est indispensable qu'il ait été transcrit à la conservation des hypothèques du lieu de la situation des biens (loi 16 décembre 1851, art. 1^{er}). A défaut de cette formalité, le bail, même authentique, est censé n'avoir été fait que pour la période de neuf ans en cours (cfr. Code civ., art. 1429, et n° 13).

Bien que le texte de l'article 1743 ne parle que de la vente, il est bien entendu qu'il s'applique à tout mode d'aliénation d'immeubles. Il n'est pas douteux, en effet, qu'un échangeur, un donataire, un légataire à titre particulier, un cessionnaire d'usufruit sont tenus de respecter le bail dans les mêmes limites que le serait l'acheteur (2).

Signalons que ce texte ne s'applique pas à la matière de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, le bail est résilié et le preneur a droit à une indemnité (loi 17 avril 1835, art. 19).

85. *Indemnité due au preneur.* — Lorsque le bailleur

(1) Cette règle s'applique au contrat de sous-location, même lorsque le vendeur l'avait autorisée (Gand, 17 décembre 1925, *Pasic.*, 1926, II, 94).

(2) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 522; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n°s 1331 et suiv.; *Pand. belges*, v° *Bail à ferme et à loyer*, n° 1086.

a stipulé qu'en cas de vente, l'acquéreur pourra expulser le fermier, celui-ci a le droit de réclamer au bailleur une indemnité forfaitaire égale au tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir (Code civ., art. 1744 et 1746).

Cette règle ne s'applique que lorsque les parties n'en ont convenu autrement. En effet, les contractants peuvent déterminer un autre mode de fixation d'indemnité, ou même prévoir — ce qui se rencontre souvent dans les baux écrits — qu'il n'en sera point dû.

Dans tous les autres cas où l'acquéreur n'est point tenu de respecter le bail et où il expulse le fermier, ce dernier a le droit de réclamer des dommages-intérêts à son bailleur qui n'exécute pas son obligation (1).

86. Délai d'expulsion. — Sous l'ancienne législation, le preneur qui n'avait pas un bail opposable à l'acquéreur, se trouvait dans l'immeuble sans titre ni droit vis-à-vis du nouveau propriétaire et pouvait, dès lors, être expulsé du jour au lendemain.

Lorsque, d'autre part, l'acquéreur usait de la faculté lui réservée par le bail d'expulser le locataire, il n'était tenu d'avertir ce dernier qu'un an d'avance.

La nouvelle loi n'a pas modifié le principe dominant les dispositions du Code civil; mais, estimant que leur application donnait lieu à des « abus souverainement injustes pour le fermier » (2), elle y a apporté un notable correctif.

Désormais, l'acquéreur, dans tous les cas où il aura le droit d'expulser le fermier, sera tenu de lui donner un préavis de congé d'une durée minima de deux ans (art. 1748 nouveau).

Il y a cependant une exception à cette règle : lorsqu'il s'agira d'un terrain à bâtir ou à destination industrielle, déclaré tel dans le bail, la durée du préavis sera de trois mois minimum (voy. n° 94).

(1) Voy. J. de P. Fléron, 17 février 1909 (*Jur. cour Liège*, 1909, p. 296); Tongres, 14 mars 1916, cité à cass. (*Pasic.*, 1918, 1, 145); Gand, 12 juillet 1926 (*Belg. jud.*, 1927, col. 23). Voy. cependant, en sens contraire, PLANIOL, t. II, n° 1742, note 1, et COLIN et CAPITANT, t. II, p. 521, qui soutiennent que le fermier n'a qu'à s'en prendre à lui-même s'il a commis la négligence de ne pas faire enregistrer son bail.

(2) Premier rapport au Sénat, p. 4.

Ce congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, ceci sous peine de nullité (art. 1775 nouveau).

La loi stipule, en outre, que « le cas échéant, le délai sera prorogé, de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux ».

Par exemple, si l'usage des lieux ou une clause du bail fixe au 30 novembre 1938 la date de sortie des lieux, et que la vente de l'immeuble est faite à la date du 1^{er} décembre de cette même année, l'acquéreur ne pourra donner congé que pour la date du 30 novembre 1941. On voit, par là, que le délai de congé peut pratiquement atteindre près de trois années.

87. Renonciation du preneur au préavis. — Afin de renforcer la protection qu'elle venait d'accorder au fermier par l'instauration d'un préavis obligatoire, la loi a voulu mettre celui-ci à l'abri de toute tentative de pression destinée à l'amener à la renonciation de son droit.

Dans ce but, le législateur n'a autorisé celle-ci qu'en l'entourant de précautions assez rigoureuses.

La renonciation au préavis n'échappe à la nullité qu'à une double condition : la première, d'être faite dans les trois mois précédant la date de la vente ; la seconde, d'être exprimée soit dans un acte authentique, soit par déclaration faite devant le juge de paix du canton de la situation des biens loués (art. 1748, al. final) (1).

En enlevant aux parties la faculté d'insérer dans le bail une clause relative à la renonciation du preneur, la loi garantit à ce dernier une liberté plus grande de contracter ; en imposant la comparution des parties devant le notaire ou le juge de paix, elle permet au fermier d'exprimer sa volonté librement et après mûre réflexion.

Signalons, en terminant, que la disposition légale qui nous occupe ne vise que la renonciation du fermier à la durée du préavis, et non point la renonciation à son droit au bail. Il s'agirait, en effet, dans ce dernier cas, d'une résiliation anticipée du bail (voy. n^o 100).

(1) Voy. cette procédure au n^o 60.

CHAPITRE IV.

DU CONGÉ.

88. — Bien que l'obligation de donner congé déroge à l'ancien principe du Code civil, suivant lequel tout bail dont la durée était déterminée par la loi ou la convention, prenait fin de plein droit à l'expiration du terme, on doit cependant reconnaître que cette innovation est équitable.

La nécessité du congé empêche, en effet, que le fermier soit privé à l'improviste de son foyer et de son gagne-pain, et soit forcé de vendre à la hâte son matériel et son bétail. C'est, remarquons-le en passant, le seul changement qui fut unanimement approuvé au Parlement; seule la durée du préavis fut l'objet de controverses.

89. — En vertu du nouvel article 1775 du Code civil, la jouissance du fermier ne peut prendre fin que si un congé est donné deux années au moins avant l'expiration du bail.

L'obligation de donner congé incombe aussi bien au bailleur qu'au preneur. *Elle est d'ordre public, et s'applique à tous baux, qu'ils soient passés par écrit ou non, que leur durée soit ou non déterminée.*

Dès lors, il n'est pas permis de convenir que les parties se dispensent mutuellement du congé ou que celui-ci sera de durée plus courte.

Toutefois, dans le but d'atténuer la rigidité de cette règle, l'alinéa 4 de l'article 1775 autorise les conventions contraires, mais pour autant que ces conventions soient postérieures au congé, et qu'elles résultent d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué (1). Ces formalités garantissent l'indépendance de la manifestation de la volonté du fermier.

L'utilité de cette disposition trouve sa raison d'être dans

(1) Voy. cette procédure au n° 60.

l'hypothèse où, postérieurement au congé, les parties auraient intérêt à en écourter la durée restant à courir (1).

Cela se présentera lorsque, par exemple, un fermier a l'occasion d'entrer, peu de temps après le congé, dans une autre ferme, ou encore lorsqu'il n'a trouvé de ferme libre que pour une date postérieure à celle de l'expiration de son bail. Dans cette dernière hypothèse, en effet, le propriétaire pourra donner satisfaction au fermier en renouvelant le bail jusqu'à la date désirée par ce dernier, et il lui donnera un nouveau préavis que les parties feront valider dans les formes prévues ci-dessus, si le délai est inférieur à deux ans.

A défaut de cette disposition, le bailleur n'aurait jamais pu donner cette satisfaction à son fermier, puisque, s'il le laissait en possession de la ferme malgré le congé donné, le fermier aurait pu, après coup, se prévaloir du nouveau bail né par tacite reconduction, et auquel le propriétaire n'aurait pu mettre fin que par un nouveau congé de deux ans.

90. — L'obligation de donner congé souffre deux exceptions :

1° Lorsqu'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année (art. 1775, al. 7) (2).

Il semblerait, en effet, assez difficile d'exiger ici un préavis, et on peut même dire que, dans la plupart des cas, celui-ci ne se concevrait même pas, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un véritable contrat de louage ;

2° Le bail prend également fin de plein droit lorsqu'il est l'accessoire d'un contrat de travail. Dans ce cas, il expire automatiquement à la première échéance postérieure à la rupture du contrat (al. 8).

91. — Ainsi que nous l'avons déjà signalé, le délai de préavis est de deux ans au moins avant l'expiration du bail.

Le législateur a prévu un si long délai de congé en vue d'assurer au fermier une sécurité suffisante, de lui permettre

(1) Cette situation est différente du cas de la résiliation anticipée du bail qui peut intervenir à tout moment (hypothèse envisagée au n° 100). L'intérêt de la différence est du reste plus théorique que pratique, puisque les formalités sont les mêmes.

(2) *Ann. parl., Ch.*, 1926-27, p. 157.

de retrouver son capital et tous les fruits de ses dépenses et de son travail.

Il faut pourtant convenir, d'autre part, qu'une durée aussi longue présente des inconvénients certains. Elle peut, en effet, occasionner, à certains locataires dont la résidence est temporaire, tels les ouvriers de chemin de fer, de sérieux embarras, lorsqu'ils viendront à être déplacés (1). Ensuite, il est à craindre que le fermier ne néglige sa culture pendant les deux années de préavis, encore que les règles relatives à l'indemnité de sortie soient de nature à mitiger ce danger (2).

92. — Il semble bien résulter des travaux parlementaires que les mots « deux ans au moins » sont synonymes de deux années franches, c'est-à-dire que le jour où le préavis est donné et le jour pour lequel il est donné ne comptent pas dans le délai (3).

En effet, le premier texte voté par la Chambre prévoyait que le préavis devait être donné « deux années franches avant l'expiration du bail ». Or, la modification du texte fut adoptée sans observation à la suite du rapport complémentaire à la Section centrale, qui déclare que : « le texte proposé reprend l'article tel qu'il a été admis au premier vote, mais en y mettant de l'ordre (4) ». La seule innovation notable proposée à cet article concernait la forme du congé.

93. *Calcul du délai.* — Pour calculer le délai de congé, il faut compter deux années en partant soit de la date d'expiration fixée dans le bail, soit, à défaut de celle-ci, de la date de sortie fixée par l'usage des lieux.

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 568. Signalons que, dans ce cas, le seul remède serait la résiliation anticipée du bail dans les formes légales, mais elle suppose le consentement du bailleur.

(2) Premier rapport à la Chambre, p. 12.

(3) Ici donc le *dies a quo* et le *dies ad quem* ne comptent pas, alors qu'ainsi que nous l'avons vu, dans la computation ordinaire des délais, le *dies ad quem* seul compte. (*Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 568.) Nous estimons donc que c'est par erreur que, dans le premier rapport de la Section centrale, p. 13, et dans le premier rapport au Sénat, p. 9, on y lit que : « deux ans moins un jour avant la fin du bail, si le congé n'a pas été donné, le droit au nouveau bail se trouvera acquis ».

(4) Deuxième rapport à la Chambre, p. 8.

On ne compte donc pas le délai de deux ans à partir du jour où le congé est donné : dans la plupart des cas, par conséquent, le délai sera augmenté du temps nécessaire pour arriver à la date correspondante à celle de la sortie des lieux.

Prenons des exemples :

1° Un bail écrit fixe au 30 novembre 1945 l'époque de la sortie du fermier.

Le congé doit parvenir au plus tard le 28 novembre 1943.

Supposons que le congé ne parvienne pas à cette date. Le droit à un nouveau bail d'une durée indéterminée (1) est acquis à l'une et l'autre partie.

Si le congé est donné le 1^{er} mars 1944, par exemple, il sortira son effet en 1946, mais pour le 30 novembre seulement.

2° La date de sortie n'a pas été prévue au bail. C'est alors l'usage des lieux qui la détermine. Supposons que dans telle région ce soit le 15 mars, et que le bail initial expire en 1945. Le congé donné le 1^{er} février 1943, par exemple, sera valable pour le 15 mars 1945.

A défaut de congé valable en 1943, un nouveau bail se poursuit, d'une durée indéterminée (2). Le préavis pourra être donné, au plus tard, le 13 mars de chaque année pour le 15 mars de la deuxième année suivante.

On a dit, à plusieurs reprises au cours des débats parlementaires (2), que le préavis de congé de deux ans assurait *en fait*, à l'expiration du bail initial de neuf ans, le renouvellement de la location pour une période de trois ans. Cela n'est pas tout à fait exact. Non seulement, en effet, les parties peuvent en convenir autrement, mais encore, il n'est pas douteux, qu'en l'absence de convention à cet égard, on peut donner congé la huitième année pour la dixième, la neuvième pour la onzième, et ainsi de suite (3).

Question pratique : le congé donné tardivement pour une date déterminée est-il définitivement caduc ou vaut-il pour l'échéance suivante? Ainsi, par exemple, on donne le 1^{er} décembre 1938 congé pour le 30 novembre 1940. Le congé

(1) A moins, bien entendu, que les parties n'aient convenu de la durée de ce nouveau bail.

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1928-29, p. 535.

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1927-28, p. 555.

est tardif pour cette dernière date, mais vaudra-t-il pour le 30 novembre 1941?

Nous le pensons. Car, ce qui importe dans le congé, c'est avant tout la volonté de mettre fin au bail, la question de date étant d'importance moindre (1). D'ailleurs, cette solution est identique à celle de l'alinéa 3 du nouvel article 1775, qui prévoit une prorogation de délai au cas où le congé n'est pas donné à l'époque correspondante à celle fixée pour la sortie des lieux (2).

94. — Le délai habituel de congé est réduit à trois mois au moins, lorsqu'il s'agit :

1° De terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique (alin. 5);

2° De terrains à bâtir ou à destination industrielle, et déclarés tels au moment du bail (alin. 5) (2).

Dans ces deux cas, l'exception ne porte que sur la durée du délai. Mais, en dehors de celle-ci, tout ce qui est dit à propos du congé reste vrai.

95. — A peine de nullité, le congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée (3).

(1) *Rev. trim.*, 1928, p. 160, n° 47; cass. fr. (ch. req.), 14 novembre 1927 (*Dall. hebdomadaire*, 1927, p. 738).

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1928-29, p. 557.

(3) Nous conseillons, pour éviter toute difficulté, d'envoyer la lettre recommandée sans enveloppe. Il s'est déjà, en effet, présenté qu'un destinataire de mauvaise foi soutienne que l'enveloppe reçue était vide (Verviers, 13 mai 1925, *Jur. cour Liège*, 1925, p. 220).

CHAPITRE V.

TACITE RECONDUCTION.

96. — A défaut du congé prévu par le nouvel article 1775 ou encore si le preneur reste ou est laissé en possession du bien loué nonobstant le congé, il s'opère, à l'expiration du premier contrat, un nouveau bail aux mêmes conditions que le premier, mais pour une *durée indéterminée*, ainsi que nous l'avons déjà dit plus haut (1).

Il n'est pas un instant douteux que les mots « durée indéterminée » n'ont plus la même signification juridique qu'ils avaient avant la présente modification du Code civil. Auparavant, ces mots signifiaient seulement que la durée du bail n'avait pas été expressément déterminée par les parties; elle était alors fixée soit par la loi, soit, suivant certains, par l'usage des lieux.

Actuellement, le bail se poursuit dans le temps, sans fixation de durée déterminée jusqu'au préavis; donc, plus d'usages locaux, plus d'assolements, plus de controverses sur la question du temps nécessaire à la récolte (2).

En d'autres termes, le bail est aujourd'hui qualifié « de durée indéterminée », non seulement parce que les parties n'en ont pas fixé celle-ci, mais aussi parce que ni la loi, ni les usages ne la limitent d'une façon quelconque.

A premier examen, il pourrait paraître que le nouveau régime est plus libéral que l'ancien. Il ne faut pourtant pas s'y tromper.

En effet, même abstraction faite de l'obligation de donner congé deux ans à l'avance, il ne faut pas perdre de vue que si le propriétaire change de locataire, il ne pourra contracter de nouveau bail que pour une durée de neuf années. Le législateur a même vu là un moyen indirect de favoriser le maintien de l'occupant dans les lieux loués, car, dans la

(1) Cfr. n° 76.

(2) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 584.

pratique le propriétaire devant l'obligation de devoir contracter pour neuf ans, avec un nouveau locataire, hésitera souvent à changer de fermier (1).

97. — Il est intéressant d'observer que la loi actuelle a modifié les principes qui régissaient la tacite reconduction.

Précédemment, la tacite reconduction (en d'autres termes, la tacite relocation) s'opérait : 1° lorsque le bail expirait de plein droit, c'est-à-dire quand la durée en était déterminée par la loi ou la convention; 2° quand le fermier continuait à jouir du bien loué, malgré le congé lui donné.

Dans les autres cas, on ne concevait pas qu'il pût y avoir un nouveau bail. C'est l'*ancien bail* qui se poursuivait jusqu'à ce qu'un congé y mit fin.

Actuellement, à l'expiration du bail initial de neuf ans, la tacite reconduction opère dans tous les cas : c'est un nouveau bail qui naît aussi bien, répétons-le, en l'absence de congé qu'au cas, où nonobstant congé, le fermier est laissé en possession du bien loué.

Dans cette dernière éventualité, la tacite reconduction ne s'opère que si aucune équivoque ne subsiste sur le changement de volonté des parties. Il faudra donc que l'occupation soit continuée durant un terme suffisant, pour qu'il ne reste aucun doute à cet égard. Ce sera là une question de fait à apprécier par les tribunaux (2).

Il est certain que les parties ne peuvent à l'avance renoncer à la tacite reconduction, car celle-ci est la sanction de l'obligation de donner congé, laquelle est d'ordre public, comme nous l'avons dit plus haut (3).

98. — Il existe dans la loi une contradiction manifeste entre les nouveaux articles 1775 et 1776.

En effet, tandis que l'article 1776 déclare qu'à défaut du congé un nouveau bail naît, l'article 1775 stipule, au contraire, que le bail ne prend fin que moyennant un congé, ce qui semble supposer que c'est l'ancien bail qui perdure.

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 483, 530, 533 et 584; Sénat, 1928-29, p. 536.

(2) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 575 et 1358; LAURENT, t. XXV, p. 476.

(3) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1362.

A notre avis cette antinomie n'est qu'une erreur de rédaction. Dans les travaux préparatoires, en effet, il est toujours question de « tacite reconduction », de « nouveau bail » (1). Nous croyons donc que c'est la rédaction du nouvel article 1776 qu'il faut tenir pour bonne et que dans l'article 1775, le législateur a simplement voulu insister sur la nécessité du congé pour que le fermier soit privé de la jouissance du bien loué.

99. — L'intérêt pratique de cette distinction réside surtout en droit fiscal. Actuellement, l'administration considère comme ayant une durée illimitée, le bail qui ne peut prendre fin que par un congé. Dans ce cas, le bail est passible du droit de 0,50 p. c. sur un capital formé de vingt-cinq fois le prix, augmenté des charges annuelles.

Si, au contraire, le bail ne peut se renouveler que par tacite reconduction (suivant l'ancienne acception du mot), il n'est perçu qu'un droit de 0,25 p. c. sur les prix et charges multipliés par le nombre d'années du bail.

Dorénavant, à notre avis, l'administration ne pourra jamais considérer le bail initial comme ayant une durée illimitée, puisque le législateur prévoit formellement à son expiration la naissance d'un nouveau bail.

La question ne se présente pas lorsqu'il s'agit d'un bail tacitement renouvelé, puisque par définition il n'y a pas d'écrit en ce cas, et que la condition de débit de ce droit d'enregistrement est la présentation d'un acte à la formalité.

Au point de vue civil, l'intérêt de la distinction se limite (2) :

1° A la question de la capacité des parties. Pour qu'un nouveau bail puisse naître, il faut que les parties soient capables au moment de sa naissance (3);

2° Aux garanties inscrites dans l'ancien bail qui ne passent pas au nouveau.

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 483, 533, 555, 585 et 652; Sénat, 1928-29, p. 555. Voy. également dans les troisièmes rapports à la Chambre et au Sénat, les intitulés des chapitres relatifs à cette matière.

(2) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 531.

(3) Trib. Lot, 6 décembre 1928 (*Dall. hebd.*, 1929, p. 143).

CHAPITRE VI.

RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL.

100. — La résiliation du bail est un contrat dans lequel les deux parties manifestent leur accord de mettre fin à la convention existante. Dès lors, en vertu du principe général de la liberté des conventions, la même liberté devrait logiquement présider tant à la résiliation du contrat qu'à sa conclusion.

La Chambre des représentants avait tout d'abord proclamé le droit des parties de rompre le bail quand elles le désiraient toutes deux, sans avoir à accomplir aucune formalité (1). Mais le Sénat introduisit dans le nouvel article 1774 l'alinéa suivant :

« Au cours du bail, les parties peuvent, par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien, ou par acte authentique, mettre fin au contrat » (alin. final).

Dorénavant, en conséquence, lorsque les parties se seront mises d'accord pour mettre fin anticipativement au bail, elles devront manifester leur volonté dans des formes déterminées : l'acte authentique, c'est-à-dire passé devant notaire, ou l'interpellation devant le juge de paix (2).

Ces formes garantissent la sincérité de l'expression de la volonté du fermier, et sont de nature à empêcher qu'une convention de résiliation, signée en même temps que le bail lui-même, ne vienne énerver la règle de la durée minima de celui-ci.

Ces formalités, prévues par la loi pour la constatation de l'accord des parties, sont essentielles à la validité de celui-ci. Il résulte clairement des travaux préparatoires qu'il s'agit bien là d'un acte solennel et que l'inobservation de ces formalités entraînerait non seulement la nullité de la convention de résiliation, mais aussi de toute disposition accessoire qui

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 1359.

(2) Voy. cette procédure au n° 60.

serait inscrite dans le même acte, tel, par exemple, le règlement des indemnités de sortie (1).

Il est curieux d'observer que l'alinéa final de l'article 1774 a été introduit par le Sénat, dans le but d'apporter un certain assouplissement au texte voté par la Chambre (2), alors qu'en réalité il crée une nouvelle entrave à la liberté des parties, primitivement reconnue par la Chambre, dans ce domaine.

CHAPITRE VII.

DE L'INEXÉCUTION DES OBLIGATIONS DU BAIL.

101. — Le contrat de bail étant synallagmatique (3), chaque partie a, dans le cas où son co-contractant n'exécute pas une quelconque de ses obligations, le choix entre deux solutions : il peut soit réclamer l'exécution du contrat par voie judiciaire, soit en postuler la résiliation avec, éventuellement, des dommages-intérêts (4).

Dans la pratique, c'est en général à cette dernière solution que l'on a recours.

Le Code civil a inscrit ce principe fondamental dans son article 1184 et le rappelle, en ce qui concerne le contrat de bail, dans ses articles 1729, 1741 et 1766 (5). C'est ce qu'on appelle la *condition résolutoire tacite*.

Le Code exige l'intervention de la justice pour prononcer la résiliation et cela dans un double but : d'une part, afin de conserver au créancier le droit d'option dont nous venons de

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 550.

(2) Premier rapport au Sénat, p. 7; *Ann. parl.*, Sénat, 1926-27, p. 77.

(3) *Conf.* n° 2.

(4) Pour autant, bien entendu, que la partie qui se plaint des manquements aux obligations de son cocontractant ne soit pas elle-même en défaut d'exécuter les siennes. Trib. Bourg, 9 juin 1911 (*Pasic.*, 1911, IV, 108).

(5) L'article 1766 semble subordonner la résiliation du bail à l'existence d'un dommage pour le bailleur; c'est évidemment là une rédaction vicieuse du texte; l'existence d'un préjudice n'est pas nécessairement requise.

parler, qu'une résiliation, opérant *ipso facto*, rendrait impossible; d'autre part, afin d'assurer au débiteur de bonne foi, le contrôle et la protection de la justice.

De plus, le Code laisse au juge la faculté d'accorder au débiteur un délai pour s'exécuter, et même, s'il estime de peu de gravité le manquement aux obligations, de refuser la résiliation réclamée, et de n'allouer seulement, en compensation au créancier, que des dommages-intérêts (1).

Avant d'intenter l'action en résiliation, il est prudent de toujours mettre, par acte d'huissier (2), le débiteur défaillant en demeure de s'exécuter. Nous donnons ce conseil pour éviter le risque qui naît de la controverse juridique sur la nécessité de la mise en demeure en pareille matière.

La résiliation, étant l'œuvre du juge et non de la volonté des parties, ne se produit qu'au moment de la décision judiciaire.

D'où il résulte qu'en s'exécutant, le défendeur peut, jusqu'au jour du jugement définitif, empêcher la résiliation d'être prononcée, quitte, bien entendu, à devoir éventuellement des dommages-intérêts, si son exécution tardive a causé un préjudice.

Le contrat de bail étant un contrat successif, la résiliation ne produit pas d'effet rétroactif, car on ne peut effacer le fait de la jouissance antérieure du preneur. Les effets du contrat se feront sentir jusqu'à la décision définitive, et ne disparaîtront que pour l'avenir.

Dans bon nombre de baux, on trouvait des dérogations aux règles que nous venons d'exposer brièvement, l'ordre public n'étant pas ici en jeu. Les propriétaires, préférant être eux-mêmes juges de la gravité du manquement de leur fermier, stipulaient fréquemment que, en cas d'inexécution d'une obligation quelconque, le bail serait résilié si bon leur semblait. C'est ce qu'on appelle la *condition résolutoire expresse*.

Devant certains abus auxquels donnait lieu cette pratique, le législateur de 1929, estimant qu'une partie est mauvais juge en sa propre cause, a voulu assurer d'une façon absolue le contrôle des tribunaux en cette matière, et a décidé, dans

(1) Liège, 22 novembre 1926 (*Jur. cour Liège*, 1927, p. 18).

(2) Il est licite de convenir dans le bail que la mise en demeure revêtira une autre forme.

le nouvel article 1766 que « la condition résolutoire expresse serait de nul effet ».

Remarquons que cette prohibition est générale, et que la condition résolutoire expresse est réputée nulle, aussi bien si elle vise les obligations du preneur que celles du bailleur (1).

102. Clause pénale. — Il arrivait parfois aussi que, pour éviter la difficulté d'évaluer le préjudice dont l'inexécution du bail pouvait être la cause, les parties fixaient à l'avance dans le contrat la somme forfaitaire qui serait due, à titre d'indemnité, en cas de manquement.

Il en résultait qu'il suffisait au propriétaire d'établir la réalité du manquement, pour obtenir la somme inscrite au contrat, sans avoir à établir l'existence du préjudice et sans que le juge pût intervenir pour modifier le chiffre forfaitairement convenu.

Les rédacteurs de la nouvelle loi n'ont pas voulu permettre que le fermier puisse être obligé de payer une indemnité supérieure au préjudice réellement subi par le bailleur. De plus, ils se sont rendu compte que, pour pallier à l'interdiction des clauses résolutoires expresses, l'introduction de clauses pénales, dans les baux, se serait généralisée; il aurait, en effet, suffi aux bailleurs de fixer un taux excessif aux clauses pénales, pour se créer un moyen de pression indirect, mais très efficace, d'obtenir le départ anticipé du fermier ayant contrevenu à une des clauses du bail.

Voulant déjouer ce calcul, le nouvel article 1766 du Code civil prohibe également la stipulation de toute clause pénale dans un contrat de bail (2).

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 462.

(2) Premier rapport à la Chambre, p. 6.

CHAPITRE VIII.

PERTE FORTUITE DE LA CHOSE.

103. *Perte matérielle.* — Lorsque l'immeuble loué vient à être détruit en totalité, le contrat de bail est résilié de plein droit, faute d'objet (art. 1722-1741 du Code civil) (1).

Cette destruction peut être due soit au cas fortuit, soit à la faute d'une des parties, mais, en ce dernier cas évidemment, cette faute entraînera la responsabilité de son auteur.

Par perte totale, il faut entendre non seulement la destruction complète de la chose, mais aussi la destruction d'une partie tellement importante que l'usage, en vue duquel l'immeuble a été loué, en deviendrait impossible. Par exemple : si le corps du logis ou les étables et les granges venaient à être incendiés, le bail tomberait, bien que la valeur de ces bâtiments soit relativement peu importante par rapport à la valeur de l'ensemble de l'exploitation (2).

Le preneur ne pourrait jamais contraindre le bailleur à reconstruire l'immeuble détruit, même si ce dernier avait été indemnisé par son assureur. D'autre part, le preneur ne pourrait échapper à la résiliation du bail, même en offrant de prendre à sa charge la reconstruction (3).

La solution est différente lorsqu'une partie non essentielle de l'immeuble est détruite. En ce cas, le Code décide que le preneur, à moins d'être en faute, pourra demander soit une diminution proportionnelle de loyer, soit la résiliation du bail.

Cette option appartient au preneur seul, mais les tribunaux ont la liberté d'apprécier le point de savoir si la perte est suffisamment grave pour accorder au preneur la résiliation du bail qu'il réclame.

(1) COLIN et CAPITANT, t. II, p. 552; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XXV, nos 336 à 372; LAURENT, t. XXV, nos 401 et suiv.; AUBRY et RAU, § 369, 1^o, p. 342 à 345; GUILLOUARD, t. I, n^o 385.

(2) Verviers, 11 mars 1874 (*Pasic.*, 1876, III, 44); VAN DIEVOET, p. 37, n^o 38; J. de P. Spa, 2 novembre 1911 (*Pasic.*, 1911, III, 388).

(3) Pau, 3 novembre 1926 (*Sir.*, 1927, 2, 76).

Le bailleur ne pourra être contraint de remettre en état la partie détruite (1) que pour autant que la destruction lui soit imputable.

On voit par là qu'il est important de distinguer — et ce sera une question de fait délicate à trancher par les tribunaux — entre perte partielle et dégradation : cette dernière, en effet, ne donne lieu qu'à réparation et le bailleur est toujours tenu de l'effectuer, même au cas où elle a pour origine la force majeure ou le cas fortuit (cfr. n° 45).

104. Privation de jouissance. — On assimile généralement à la destruction de la chose, l'impossibilité d'en jouir suivant sa destination (2), bien que son état matériel reste intact, si cette impossibilité dérive d'un cas fortuit. Pratiquement, en effet, si des circonstances indépendantes de la personnalité du preneur empêchent celui-ci de jouir de l'immeuble, il se trouvera dans une situation équivalente à celle qui résulte de la perte matérielle de la chose (3).

Le bail sera résilié de plein droit si l'obstacle entraîne une privation de jouissance absolue et définitive, tandis que s'il entraîne soit une privation temporaire, soit une privation partielle, passagère ou permanente, le preneur seul pourra réclamer, suivant les circonstances, une diminution du fermage ou la résiliation du bail (4).

Cette assimilation ne doit pas être étendue outre mesure et l'article 1722 ne serait pas applicable si l'on se trouvait simplement en présence d'une diminution de rendement, d'utilité ou d'agrément de la chose, ou si l'exercice de la jouissance était

(1) *Contra* : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, n° 363.

(2) Trib. Seine, 25 mars 1916 (D. P., 1917, 2, 6); cass., 9 janvier 1919 (*Pasic.*, 1919, I, 52); Liège, 12 mars 1921 (*ibid.*, 1921, II, 151), et trib. Liège, 29 décembre 1921 (*ibid.*, 1922, III, 71); cass., 13 juin 1923 (*ibid.*, 1923, I, 430); Bruxelles, 29 décembre 1915 et 21 avril 1916 (*Pand. pér.*, 1915-20, n° 181); Dinant, 27 janvier 1926 (*Jur. cour Liège*, 1926, p. 189). *Contra* : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. XX, nos 337 et 523; WAHL, *Revue trim. de droit civ.*, 1916, p. 1; comm. Gand, 6 novembre 1915 (*Jur. com. FL.*, 1915, p. 206, et 1916, p. 43).

(3) Bruxelles, 14 mars 1911 (*Belg. jud.*, 1911, col. 1195).

(4) Cass. fr., 22 novembre 1922 (D. P., 1925, 1, 213); Gand, 10 juin 1927 (*Pasic.*, 1928, II, 115); app. Lyon, 3 décembre 1924 (R. P. N., 1926, p. 478).

simplement rendu plus difficile ou plus onéreux (1). Le bailleur n'est, en effet, nullement l'associé de son preneur.

Notons de plus que l'impossibilité de jouissance doit être envisagée du point de vue de l'immeuble lui-même, et non pas résulter d'une cause particulière ou personnelle au preneur (2). Tel serait, par exemple, le cas où l'empêchement d'habiter les lieux loués proviendrait pour le preneur de son rappel sous les armes, ou de son interdiction de séjour à raison de sa nationalité.

Pourtant, si à la suite de certaines circonstances personnelles au preneur, l'immeuble avait été occupé ou réquisitionné par l'ennemi, la jouissance devenant alors pratiquement impossible, notre cour de cassation décide (3) qu'il y aurait lieu à exonération de loyer, parce que « l'immeuble loué doit être considéré dans ses rapports avec les parties contractantes *in concreto*, et non pas *in abstracto*, dans ses rapports hypothétiques avec des parties qui n'auraient pas été dans la même situation que le preneur ». En d'autres termes, la cour de cassation n'envisage que le fait de la dépossession, sans prendre en considération le motif de celle-ci.

Il va de soi cependant que le preneur serait mal fondé à se plaindre et à invoquer l'article 1722 s'il avait négligé de prendre les précautions ou les mesures nécessaires ou utiles, afin d'éviter la privation de jouissance (4).

Les parties sont en droit de déroger contractuellement à ces règles (5).

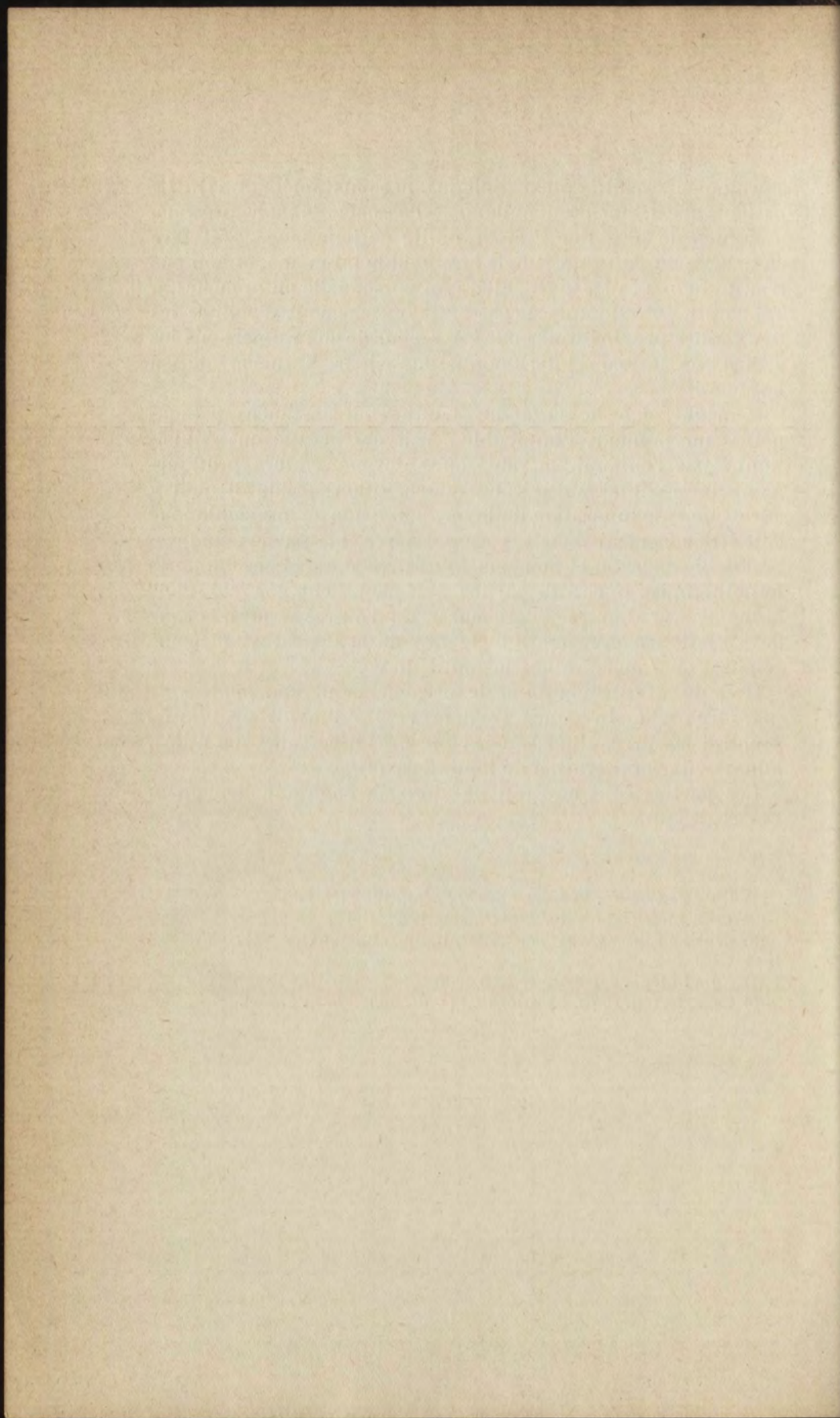
(1) J. de P. Senefte, 13 février 1917 (*Pasic.*, 1918, III, 129).

(2) Trib. Liège, 12 février 1916 (*Pasic.*, 1920, III, 60).

(3) Cass., 5 juillet 1923 (*Pasic.*, 1923, I, 410), et 18 janvier 1924 (*ibid.*, 1924, I, 138).

(4) Appel Liège, 4 décembre 1925 et 15 octobre 1926 (inédits).

(5) Cass. fr. (ch. req.), 7 juillet 1921 (*Dall. hebdom.*, 1924, p. 530).



TITRE VI.

LOCATION DES BIENS APPARTENANT A L'ÉTAT, AUX PROVINCES ET AUX ÉTABLISSEMENTS PUBLICS.

CHAPITRE PREMIER.

GÉNÉRALITÉS.

105. — Quoique la location des biens ruraux appartenant aux administrations publiques (1) relève du droit civil, le législateur a, néanmoins, estimé préférable de ne pas incorporer dans le Code certaines règles d'ordre administratif, qui font l'objet de la loi du 7 mai 1929 (2).

A l'exception, par conséquent, des dispositions de cette législation spéciale, *toutes les règles de droit civil, y compris naturellement celles modifiées par la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme, s'appliquent aux locations des biens des administrations publiques* (3). Il en sera ainsi par exemple des dispositions relatives à la durée du bail initial, à l'indemnité de sortie, à la liberté de culture, à la nécessité du congé, aux droits des héritiers du preneur décédé, etc.

106. — On peut dire d'une façon générale qu'auparavant toutes les locations de biens appartenant aux administrations

(1) Dans un but de simplification, nous qualifierons « Administrations publiques » : l'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics.

(2) Cette loi a été publiée au *Moniteur*, le 9 juin 1929 et n'est entrée en vigueur que le 19 juin suivant.

(3) Rapport au Sénat du 12 mars 1929, n° 106, p. 1. Rapport à la Chambre du 26 mars 1929, p. 3; *Ann. parl.*, Ch., 1926-27, p. 417, et 1928-29, p. 598, 599, 656 et 690; Sénat, 1927-28, p. 99, 544 et 560.

publiques se faisaient par voie d'enchères publiques (1); comme la durée de ces baux était toujours déterminée, toute relocation devait se faire suivant ce mode.

Cette façon de procéder présentait certainement des inconvénients.

D'une part, en effet, les enchères publiques provoquaient, dans la pratique, des exagérations de prix incontestables dont le fermier imprudent pouvait n'être pas seul à se plaindre, puisqu'elles faussaient parfois la valeur locative des terres et entraînaient la hausse générale des fermages.

D'autre part, la périodicité obligatoire de ces enchères laissait le fermier dans une incertitude complète quant au renouvellement de son bail, insécurité qui était évidemment préjudiciable à la culture de la terre.

Le législateur, cherchant à éviter ces inconvénients, a prohibé, d'une façon générale, le mode de location par enchères publiques.

Le but de la loi est d'assurer la sécurité des locataires des biens publics, en prévoyant en leur faveur soit le renouvellement de plein droit de leur bail, soit la relocation de gré à gré, soit, en cas de nouvelle soumission, un droit de préférence à l'auteur de la soumission la plus élevée.

D'autre part, en substituant aux enchères publiques le mode de soumission par pli cacheté, le législateur a espéré éviter les exagérations des hausses publiques. Il nous paraît qu'en disposant de la sorte, il s'est quelque peu illusionné sur le résultat pratique de son innovation. S'il est vrai qu'une soumission écrite est plus réfléchie et soustraite à la fièvre des séances d'adjudication publique, il n'en reste pas moins vrai que le système actuel incitera les soumissionnaires à inscrire toujours le prix maximum de ce que permettent leurs moyens.

Bien plus, des abus d'un autre ordre suscités par l'indiscrétion, la jalousie ou la malice des hommes ne vont-ils pas se faire jour ? (2).

(1) Premier rapport à la Chambre, p. 21 et 22.

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 99; premier rapport à la Chambre, p. 23.

107. — Les administrations publiques disposent de deux moyens pour donner en location leurs biens : elles louent soit par soumission par pli cacheté, soit de gré à gré dans certains cas bien déterminés.

Nous étudierons ces deux procédés dans les chapitres suivants.

CHAPITRE II.

DE LA LOCATION PAR SOUMISSION.

108. — Les administrations publiques doivent commencer par déterminer les clauses et conditions de la location de leurs biens à louer. Elles fixeront, notamment, le délai dans lequel les soumissions doivent leur parvenir, les dates d'entrée en jouissance, la durée du bail initial (neuf ans au minimum), la durée du bail qui viendrait à se renouveler à défaut de congé (voy. n^o 109), etc.

Après avoir fait connaître ce cahier des charges, les administrations publiques procèdent à la location par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé (art. 1^{er} et 3).

Ces formalités, à savoir l'apposition d'un cachet et la recommandation postale, ont été édictées dans le but d'éviter la fraude; elles nous paraissent, dès lors, substantielles et les soumissions irrégulières seraient, à notre avis, non recevables.

L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique (art. 1^{er}); le défaut de publicité entraînerait, à notre avis, la nullité de la délibération.

Le plus offrant sera déclaré adjudicataire, à moins que des raisons graves, de moralité ou de solvabilité par exemple, lui fassent préférer le soumissionnaire suivant. Si la soumission la plus élevée n'est pas jugée suffisante, il est procédé à une nouvelle soumission ou même à une location de gré à gré (art. 1^{er}, alinéa final).

Le procès-verbal d'adjudication et le cahier des charges sont soumis aux avis, autorisations et approbations prévues par les

lois administratives (1). L'intervention des autorités supérieures constitue, en effet, la garantie des fermiers contre tout acte abusif des administrations.

Suivant l'interprétation généralement admise dans la pratique, l'approbation intervient postérieurement à la conclusion du contrat de location. Celui-ci, jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, ne présente qu'un caractère conditionnel (2).

Si, pour une raison ou l'autre, l'administration supérieure n'approuve pas l'adjudication, il sera procédé à une nouvelle soumission ou à une location de gré à gré.

CHAPITRE III.

DU RENOUVELLEMENT DES BAUX.

109. — Le fermier des administrations publiques ne peut être privé de la jouissance du bien loué que par un congé donné dans les délais et suivant les formes prescrites par le nouvel article 1775.

§ 1^{er}. — LE CONGÉ N'EST PAS DONNÉ.

110. — Si aucun congé n'est donné, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions et pour le même terme, à moins de convention contraire. Il est, en effet, loisible aux parties, et nous leur conseillons de le faire, de prévoir, que si le bail venait à se renouveler par tacite reconduction, il aurait une durée différente de celle du premier bail. Toutefois, la liberté des parties est encore limitée à cet égard; elles ne peuvent prévoir un renouvellement pour une durée moindre de trois années (art. 2, § 1^{er}).

111. — Il est profondément regrettable que le législateur ait fixé des règles différentes quant aux effets de la tacite recon-

(1) Voy. n° 116, les différentes règles administratives en matière d'approbation.

(2) Rapport au Sénat du 14 février 1928, n° 71, p. 2; *Ann. parl., Sénat*, 1927-28, p. 663.

duction suivant qu'il s'agit de biens ruraux appartenant aux administrations publiques ou à des particuliers, alors que dans l'un et l'autre cas, les biens sont de même nature. Le seul objet de la présente loi aurait dû se limiter à la fixation des formalités administratives.

On a tenté, en vain, de justifier cette complication, en disant qu'elle était de nature à éviter les occasions de nouvelles adjudications.

Cette explication masque la réalité. La vérité est que la Chambre a perdu de vue qu'elle avait modifié le projet que lui retournait le Sénat, fixant à trois ans la durée minima de tout bail à ferme, et qu'elle a oublié de mettre le texte de la loi sur les biens ruraux des administrations publiques en concordance avec le nouveau régime qu'elle venait d'adopter (c'est-à-dire, bail subséquent d'une durée indéterminée) (1).

Cette erreur de conception n'a subsisté dans les textes que par opportunisme; on était à la veille des élections, il fallait assurer le vote de la loi avant celles-ci (2).

§ 2. — LE CONGÉ EST DONNÉ.

Le congé peut être donné soit par l'administration, soit par le fermier; nous allons envisager successivement ces deux hypothèses.

112. — L'administration peut renoncer son fermier soit en lui signifiant un congé pur et simple dans les formes ordinaires (3), soit en lui notifiant, par lettre recommandée, les nouvelles conditions auxquelles elle est disposée à renouveler le bail. Pour être implicite, ce congé n'en est pas moins valable.

(1) *Ann. parl.*, Sénat, 1928-29, p. 691 à 693 et 704.

(2) Signalons que, indépendamment de l'illogisme adopté par le système de l'article 2, de sérieux inconvénients pratiques pourraient en résulter, pour le fermier qui louerait une partie de ses terres à des administrations publiques et l'autre à des particuliers. Il pourrait, en effet, être privé de la jouissance de ces dernières terres, tandis qu'il resterait lié pour les premières (*Ann. parl.*, 1928-29, p. 703 et 745).

(3) *Voy.* n° 89.

113. — Les administrations publiques signifient un congé pur et simple lorsqu'elles désirent donner une autre destination aux biens loués, ou qu'elles jugeront que le locataire n'a pas rempli ses obligations. Dans ce dernier cas, l'administration est seule juge de son appréciation (1), sous réserve évidemment des approbations des autorités supérieures.

Il en serait autrement si elle réclamait, en cours de bail; la résiliation du contrat pour inexécution des obligations du fermier; la solution du litige appartiendrait alors aux tribunaux (2).

114. — Lorsque les administrations, sans désirer le départ du locataire, entendent pourtant modifier les conditions du bail, elles doivent notifier au fermier, par lettre recommandée et dans le délai habituel du congé, leurs nouvelles prétentions.

Rappelons qu'après un bail initial de neuf ans, les administrations seraient libres de fixer la durée du bail comme bon leur semble (Code civ., art. 1774) (3).

Si ces nouvelles conditions agréent au fermier occupant, il devra faire parvenir à l'administration bailleresse son acceptation, par lettre recommandée, dans les trois mois de la notification qui lui a été faite. Ainsi naîtra un nouveau bail, contracté de gré à gré, qui sera naturellement sujet à approbation de l'autorité supérieure.

En cas de défaut d'accord entre l'administration et son fermier, soit que celui-ci refuse les propositions qui lui ont été faites, soit qu'il ait laissé s'écouler le délai de trois mois sans donner de réponse, on devra procéder, à l'expiration du bail, à la location par soumission par pli cacheté, suivant les règles examinées plus haut. Il y aurait alors bail initial dont la durée ne pourrait, par conséquent, être inférieure à neuf ans.

(1) Voy. n° 123, quand à la responsabilité éventuelle de l'administration.

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1927-28, p. 100.

(3) C'est là l'application du principe énoncé au seuil du présent titre, à savoir que toutes les règles de la loi sur le bail à ferme s'appliquent aux biens des administrations publiques, sauf les dispositions particulières de la présente loi. Le délai de trois ans minimum n'est prévu à l'article 2 que pour le cas de tacite reconduction, opérant par défaut de congé. La disposition, étant exceptionnelle, ne peut être étendue au cas prévu ci-dessus.

115. — Poursuivant son but de chercher à maintenir le fermier le plus longtemps possible dans les lieux loués, le législateur a accordé à l'occupant le *droit d'être préféré* à égalité de prix, à l'auteur de la soumission la plus élevée (art. 2, al. 4).

A cet effet, l'administration devra l'aviser, par lettre recommandée, du résultat de l'adjudication, et de son côté, le fermier devra faire connaître sa décision, également par lettre recommandée, dans le mois de cette notification.

Etant donné ce droit de préférence, le fermier occupant n'a donc aucun intérêt à participer à l'adjudication par soumission par pli cacheté.

Cette faveur importante ne lui est accordée qu'à la condition de s'être acquitté de ses obligations pendant toute la durée du bail. Comme nous l'avons vu plus haut, il appartient à l'administration d'apprécier si cette condition est remplie (1).

Lorsque le congé est donné par le fermier, il y aura toujours lieu à adjudication par soumission par pli recommandé et cacheté. Celle-ci est, en effet, la règle générale. Il nous paraît que, s'il revenait sur sa première intention de quitter la ferme, le preneur pourrait quand même bénéficier du droit de préférence prévu à l'article 2, alinéa 4, s'il rentre dans les conditions pour en jouir.

Nous estimons donc que, même dans le cas où c'est le fermier qui a donné congé, l'administration publique est tenue de lui notifier le résultat de la soumission.

CHAPITRE IV.

APPROBATIONS ADMINISTRATIVES.

Les règles administratives en matière d'approbation sont différentes suivant qu'il s'agit de l'Etat, des provinces, des communes ou d'autres établissements publics.

D'une façon générale, signalons que toutes les dispositions légales ou administratives contraires à la loi du 7 mai 1929 sont abrogées (art. 3).

(1) Voy. n° 123, sur la responsabilité éventuelle de l'administration.

116. *Biens appartenant à l'Etat.* — Depuis les arrêtés des 7 novembre 1830 et 17 janvier 1831, la régie des domaines de l'Etat est confiée à l'administration de l'enregistrement et des domaines.

La gestion de ces biens dépend donc du Ministère des finances, et aucune approbation n'est requise.

Il existe plusieurs circulaires ministérielles qui prescrivent certaines règles d'ordre intérieur, telle, par exemple, l'obligation pour le receveur des domaines de soumettre le cahier des charges au directeur provincial. Nous n'entrerons pas dans le détail de ces règles administratives qui, en réalité, n'ont d'intérêt que pour les fonctionnaires (1).

117. *Biens appartenant aux provinces.* — On se fonde sur l'article 106 de la loi provinciale, pour admettre que les baux des biens ruraux, d'ailleurs très peu nombreux, appartenant aux provinces, sont conclus par la députation permanente, pour autant que leur durée ne dépasse pas neuf ans. Les baux d'une durée supérieure n'étant plus des actes d'administration, ressortissent de la compétence du Conseil provincial.

Signalons que, si les décisions dont il s'agit lésaient l'intérêt général, le Gouverneur serait en droit de prendre, dans les dix jours, son recours auprès du Gouvernement (loi provinciale, art. 125) (2).

118. *Biens appartenant aux communes.* — L'article 81 de la loi communale confie au conseil communal le soin d'affermir les biens ruraux, sous réserve de certaines approbations (3).

Lorsqu'il s'agit de communes placées sous les attributions des commissaires d'arrondissement, c'est-à-dire des communes dont la population est inférieure à 5.000 âmes, pour autant qu'elles ne soient pas chef-lieu d'arrondissement (loi provinciale, art. 132), les actes de location sont toujours soumis à l'approbation de la députation permanente.

(1) On peut consulter à ce sujet le *Traité du domaine de l'Etat*, de PATRIARCHE et ESQUELIN.

(2) *Voy. Pand. belges, v^o Domaine privé de l'Etat, des provinces, etc.*, n^{os} 109 et suiv.

(3) Cons. WILLIQUET, *Loi communale*, n^{os} 1082 et suiv.

Pour les autres communes, ces délibérations ne sont soumises à la même approbation que pour autant que la durée de la location soit supérieure à neuf ans, ou que la valeur de leur objet dépasse 20.000 francs (loi communale, art. 81, alin. 3).

Signalons que le calcul de l'évaluation du bail s'établit en cumulant le prix de tous les loyers, comme si le texte disait : « une valeur totale de 20.000 francs » (instruction du ministre de l'intérieur du 18 juin 1842) (1).

A notre avis, cette solution s'applique non seulement à la conclusion d'un nouveau bail, mais aussi, en cas de refus, au fermier occupant, de l'exercice de son droit de préférence. Dans ce cas, l'intérêt pratique de la contestation, pour le fermier, porte sur les années de location dont il est privé par la décision administrative ; mais, puisqu'on ne peut connaître les conditions du bail futur, on tiendra compte du fermage du bail en cours pour déterminer la valeur du litige. Cette solution nous paraît conforme à l'esprit du législateur ; son but principal étant d'assurer le maintien du fermier dans les lieux loués, il a dû logiquement vouloir entourer ce droit du maximum de garantie possible.

Suivant l'article 87 de la loi communale, le Roi a le droit d'annuler les délibérations du conseil communal, même lorsqu'elles ont été approuvées par la députation permanente, quand celles-ci sont contraires à la loi ou blessent l'intérêt général.

119. *Biens appartenant aux établissements publics.* — Il existe en Belgique de nombreux établissements publics qui se trouvent soumis, pour la location de leurs biens ruraux, aux dispositions de la présente loi. Chaque établissement est l'objet d'une loi organique particulière, qui règle les différentes formalités administratives que requiert la gestion de leurs biens.

Nous ne nous occuperons ici que des établissements qui, généralement, ont des biens ruraux dans leur patrimoine, à savoir : les commissions d'assistance publique et les fabriques d'église.

(1) WILLIQUET, *Loi communale*, n° 1086.

120. Commissions d'assistance publique. — Depuis la loi du 10 mars 1925, les commissions d'assistance publique communales sont substituées aux hospices civils et aux bureaux de bienfaisance, dont les patrimoines se trouvent réunis. Il est loisible à une ou plusieurs communes limitrophes, situées dans la même province, de créer une commission intercommunale.

Pour tout ce qui concerne la location de leurs biens, les commissions communales doivent soumettre leurs délibérations à l'avis du conseil communal et à l'approbation de la députation permanente. Les commissions intercommunales ne sont tenues de soumettre leur décision en cette matière qu'à la députation permanente. Toutefois, les baux excédant neuf ans et les baux emphytéotiques sont soumis, en outre, à l'approbation du Roi.

121. Fabriques d'église. — Les biens des fabriques d'église sont, en vertu de l'article 60 du décret du 30 décembre 1809, administrés par le bureau des marguilliers, qui est composé du curé et de trois membres élus par le conseil de fabrique (1).

Baux de neuf ans et moins : dans les communes soumises à la surveillance du commissaire d'arrondissement, tous les baux doivent être soumis à l'approbation de la députation permanente après avis du conseil communal (2).

Dans les autres communes, les formalités ne sont requises que lorsque la valeur de l'objet du bail excède 20.000 francs.

Baux de plus de neuf ans : pour ces baux, une décision du conseil de fabrique est nécessaire; elle doit être approuvée, dans tous les cas, par la députation permanente, le conseil communal et l'évêque diocésain entendus.

122. Biens des chapitres cathédraux, collégiaux et des séminaires. — Les biens ruraux appartenant aux églises cathédrales et collégiales, ainsi qu'aux séminaires, sont soumis,

(1) CONS. LION et DEMARET, *Les fabriques d'églises*, p. 118 et suiv.

(2) *Pand. belges*, v° *Fabriques d'églises*, n° 1012; ORBAN, *Droit administratif notarial*, n° 446.

sans aucune exception, à toutes les règles de droit civil relatives au bail à ferme.

La loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant aux administrations publiques leur est complètement étrangère et, pour éviter tout doute à cet égard, l'article 3, alinéa 2, le spécifie nettement.

C'est, qu'en effet, les chapitres et les séminaires ne sont pas, à proprement parler, des établissements publics; les pouvoirs publics n'ont rien à voir dans la gestion de leurs biens, qui est réglée par le décret du 6 novembre 1813 pris en exécution du Concordat.

Le législateur a estimé qu'il y avait d'autant moins de raison de modifier le régime actuel de ces biens, que les articles 57 et 69 du décret prévoient, en dehors des adjudications aux enchères, la possibilité de les louer de gré à gré, procédure que l'on voulait introduire dans la location des biens appartenant aux administrations publiques (1).

CHAPITRE V.

RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION.

123. — Lorsqu'un fermier estime qu'une décision administrative lui porte préjudice, est-il recevable à demander au pouvoir judiciaire réformation de cette décision, ou tout au moins réparation du dommage subi?

Il n'est pas douteux, en tout cas, qu'en vertu de la séparation des pouvoirs, les tribunaux ne peuvent poser un acte qu'il appartient à l'administration seule d'accomplir; ils sont, dès lors, incompétents pour substituer leur volonté à la décision administrative (2).

Mais le fermier pourrait-il, tout au moins, obtenir des dommages-intérêts du chef de l'acte de l'administration qu'il juge arbitraire?

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 598.

(2) Conclusions de M. l'avocat général Leclercq (cass., 5 novembre 1920, *Pasic.*, 1920, I, 193); CAPART, *Droit administratif*, p. 303.

La question peut donner lieu à discussion, étant donné la jurisprudence nouvelle de la cour de cassation (1), en vertu de laquelle le pouvoir judiciaire peut connaître d'une action en dommages-intérêts dès que la contestation porte sur un droit civil, peu importe la qualité du défendeur, fût-il l'administration.

Nous pensons que cette jurisprudence n'est pas d'application en l'espèce, et que l'action du fermier en dommages-intérêts sera également non recevable.

En effet, aucun droit civil n'est lésé lorsque la loi réserve à l'administration seule l'appréciation de certains actes. En d'autres termes, « ces actes, l'administration apprécie souverainement dans quel sens ils doivent être faits; son appréciation est la vérité légale. Par suite, le particulier ne pourra y contredire et les tribunaux la déclarer erronée. Toute action en dommages-intérêts, fondée sur ce que l'administration a ainsi apprécié, sera rejetée. En réalité, l'action manquera de base; il n'y aura pas eu un droit civil lésé; le demandeur n'avait pas droit à ce que l'appréciation légalement faite par l'administration fût différente » (2).

Dans la matière qui nous occupe, la loi confie nettement au pouvoir administratif le soin d'apprécier. Le fermier trouve une garantie contre l'arbitraire dans les approbations auxquelles les lois administratives soumettent obligatoirement les décisions.

Mais il va de soi que, si cette appréciation n'avait pas été faite suivant les formes légales, si, par exemple, la décision avait été prise par le collège échevinal au lieu et place du conseil communal, ou si la délibération n'avait pas été soumise à l'approbation de qui de droit, il pourra y avoir lieu à action en dommages-intérêts devant les tribunaux.

(1) Voy. cass., 5 novembre 1920 (*Pasic.*, 1920, I, 193); 14 avril 1921 (*ibid.*, 1921, I, 136) et 12 juillet 1921 (*ibid.*, 1921, I, 311).

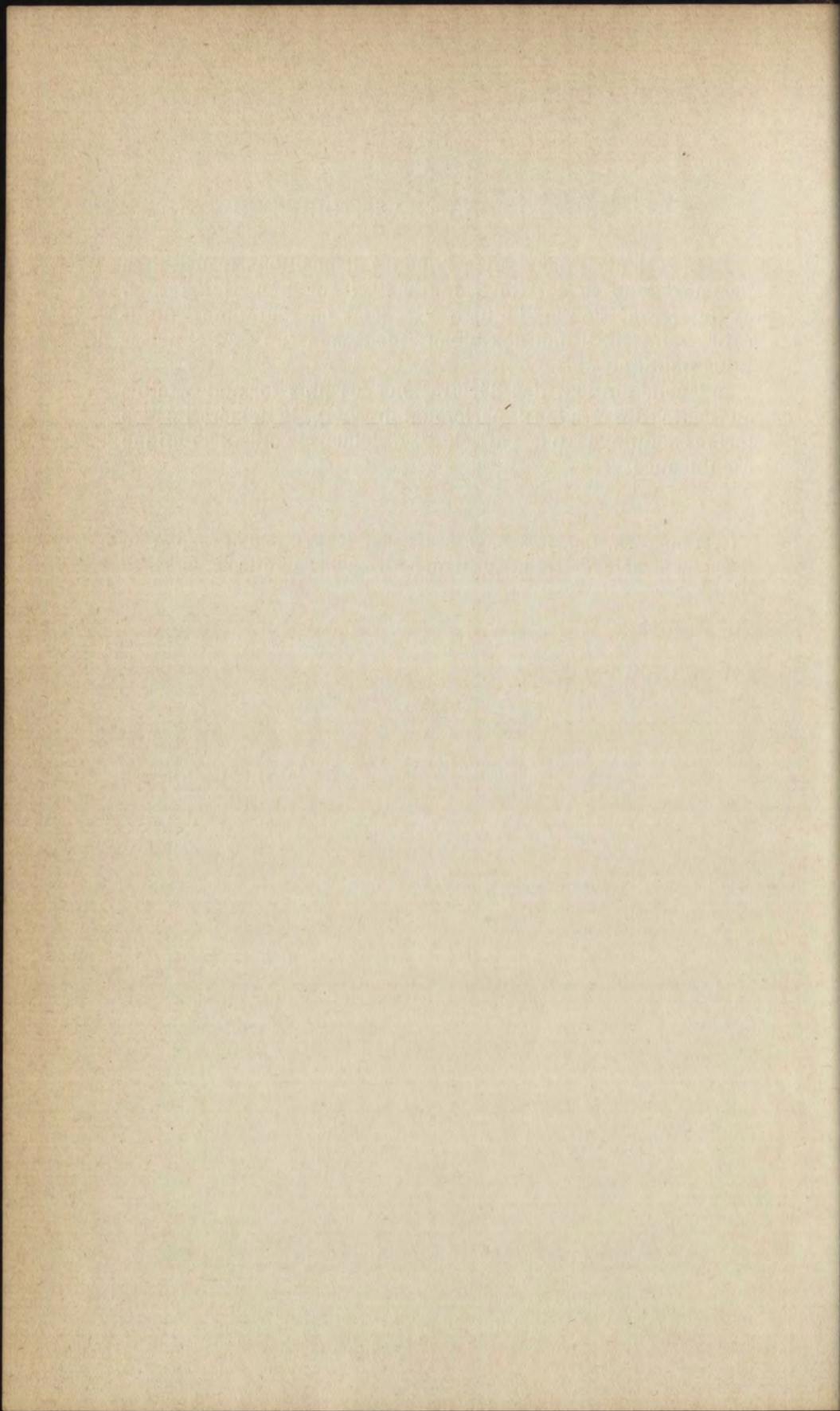
(2) Conclusions de M. l'avocat général Leclercq (*Pasic.*, 1920, I, 223); mercuriale de M. le procureur général à la cour d'appel de Liège, 1^{er} octobre 1921.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

124. — Il n'est pas douteux que les dispositions transitoires prévues dans la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme, et qui feront l'objet du titre VII, sont en tout point applicables aux locations des biens appartenant aux administrations publiques.

Indépendamment des déclarations les plus formelles faites au cours des travaux parlementaires (1), la généralité des termes employés par l'article 2, « délais légaux », l'indique à suffisance.

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 656; Sénat, 1928-29, p. 690; rapport au Sénat du 12 mars 1929, n° 106, p. 2; rapport à la Chambre du 27 mars 1929, n° 196, p. 2.



TITRE VII.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

125. — *En principe, les dispositions de la nouvelle loi ne s'appliquent pas aux baux ruraux conclus avant son entrée en vigueur* (Code civ., art. 2) (1).

Rappelons que la loi est entrée en vigueur le 30 mars 1929. En effet, une loi n'est obligatoire que le dixième jour après celui de sa publication au *Moniteur* (loi 17 avril 1898, art. 4). D'où il suit que tous les contrats passés avant cette date, même après la promulgation ou la publication au *Moniteur*, doivent être considérés comme conclus avant l'entrée en vigueur de la loi.

Il va de soi que c'est la date de l'accord des parties qui seule compte. La date de l'enregistrement est indifférente.

La loi ne s'appliquant pas aux baux en cours, il est important de savoir quand il y aura nouveau bail.

Nous avons vu au n° 97 que, sous la législation antérieure, on pouvait concevoir qu'un même bail perdurât indéfiniment, jusqu'à ce que les parties y missent fin.

Faut-il en conclure que ces baux échapperont à la présente loi jusqu'à ce qu'un nouveau bail intervienne, ce qui pourrait parfois n'arriver que dans un délai éloigné? Nous ne le pensons pas, car il faut interpréter la loi suivant l'intention du législateur. Or, il résulte à l'évidence des travaux préparatoires que celui-ci a perdu quelque peu de vue la distinction entre la prorogation et le renouvellement des baux, et a considéré qu'à l'expiration du terme c'était un nouveau bail qui prenait cours (2).

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 534 et 590; Sénat, p. 557 et suiv.

(2) La question de savoir s'il y a ou non un nouveau bail a également son importance, pour pouvoir apprécier quand une des parties aura le droit d'exiger qu'il soit établi un état des lieux, conformément à l'article 1778, § 6.

Dès lors, la nouvelle loi s'appliquera à tout bail à partir de la date de son expiration, qu'un congé intervienne ou non. La convention permettra de déterminer cette date, et si la durée du bail n'a pas été fixée par les parties, il faudra faire appel soit à l'ancien article 1774 (trois ans pour les terres (1), un an pour les prairies), soit aux anciens usages des lieux, là où les parties étaient censées s'y être tacitement rapportées.

126. Exceptions. — Au principe de la non-rétroactivité de la loi, l'article 12 apporte trois exceptions importantes :

1° Le nouvel article 1742, relatif au décès du fermier, s'appliquera aux baux en cours pour autant que le décès survienne postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi.

2° De même, les dispositions du nouvel article 1748, visant la vente du bien loué, s'appliqueront si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

Il est à remarquer que cette disposition devra être respectée, même s'il s'agit de terrains à bâtir ou à destination industrielle (2), à moins que les parties n'aient eu le bon esprit d'indiquer clairement dans la convention qu'il s'agissait de terrains ayant cette destination. Dans ce dernier cas, un préavis de trois mois suffira (art. 12, al. 4, et nouvel art. 1775).

3° La dernière exception est la plus grave et sera d'application courante.

Elle prescrit un préavis de congé pour tous les baux en cours, sans aucune exception, et en détermine le délai de la façon suivante :

a) S'il doit s'écouler plus de trois ans entre la date d'entrée en vigueur de la loi et celle de l'expiration du bail, le préavis sera de deux ans ;

b) S'il doit s'écouler plus de deux ans entre ces deux actes, le préavis sera d'un an ;

c) S'il doit s'écouler plus de six mois entre ces mêmes dates, le préavis sera de six mois ;

d) S'il y a moins de six mois, le congé devra sans doute

(1) J. de P. de Houffalize, 23 septembre 1929, en cause Trillet, c. Zune (inédit).

(2) *Ann. parl.*, Sénat, 1928-29, p. 557 et 558.

être donné avant l'expiration de l'année en cours, et éventuellement avant le temps prévu pour le congé dans la convention, mais en fait le bail se trouvera prorogé d'un an (1). En effet, le délai légal de six mois minimum venant à échoir postérieurement à la fin de l'année en cours, est prorogé conformément à l'article 1775, alinéa 3, de manière que l'occupation prenne fin à la date fixée pour la sortie (2).

Toutefois, si le bailleur justifie avoir loué le bien à un nouveau locataire avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra, par une décision sans appel, abréger le délai pour permettre au bailleur d'exécuter un contrat légitimement conclu (art. 12, al. final).

En dehors de ces modifications, toutes les autres règles de l'article 1775 s'appliquent aux baux en cours.

127. — Lorsqu'un bail est conclu pour neuf ans avec faculté de résiliation au bout du premier et du second triennat, et qu'il n'est pas fait usage de cette faculté, c'est sans aucun doute le même bail qui perdure jusqu'à la fin de la neuvième année. D'où il suit que si semblable bail a été conclu avant le 30 mars 1929, ce sont les anciennes dispositions du Code civil qui le régissent jusqu'à l'expiration du dernier triennat, sauf ce qui vient d'être dit des dispositions transitoires.

Cependant, une convention de ce genre, est aussi à notre avis un bail de trois ou six ans, conditionnel : sa durée est de neuf ans à moins qu'un congé n'intervienne avant une date fixée d'avance. Les parties peuvent donc indiscutablement user de cette faculté prévue dans le bail, et lorsque le congé est donné, nous nous trouvons en présence d'un bail ordinaire de trois ou de six ans. Quand à la durée du préavis elle est réglementée comme nous venons de l'exposer ci-dessus.

Le bail qui interviendra postérieurement au congé sera régi par la nouvelle loi. Cette solution nous paraît conforme

(1) *Ann. parl.*, Ch., 1928-29, p. 534; Sénat, p. 557 et 558; troisième rapport à la Chambre, p. 9.

(2) *Lois, Commentaire législatif et pratique de la loi du 7 mars 1929*, p. 67.

à l'intention du législateur qui est de voir se généraliser au plus tôt les règles qu'il a instaurées.

128. — *Quid* d'un congé donné avant la date de l'entrée en vigueur de la loi ?

Il n'est pas douteux que tout congé régulièrement donné, même s'il n'a été fait qu'en prévision de la loi, est parfaitement valable et n'est nullement soumis aux nouvelles règles.

LÉGISLATION

CODE CIVIL

TITRE VIII. — Du contrat de louage.

CHAPITRE PREMIER. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Article 1708. Il y a deux sortes de contrat de louage :
Celui des choses,
Et celui d'ouvrage.

1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

1711. Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle « bail à loyer », le louage des maisons et celui des meubles ;
« Bail à ferme », celui des héritages ruraux ;
« Loyer », le louage du travail ou du service ;
« Bail à cheptel », celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les « devis », « marchés » ou « prix fait », pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Ces trois dernières espèces ont des règles particulières.

1712. Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

CHAPITRE II. — DU LOUAGE DES CHOSSES.

1713. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SECTION PREMIÈRE. — *Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.*

1714. On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

1715. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins,

quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

1716. Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

1717. Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

1718. Les articles du titre *du Contrat de mariage et des Droits respectifs des époux*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

1719. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1^o De délivrer au preneur la chose louée;

2^o D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;

3^o D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales,

1^o D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2^o De payer le prix du bail aux termes convenus.

1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels sauf la preuve contraire.

1732. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction,

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

1734. S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie;

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

1735. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

1736. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

1738. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

1740. Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

1741. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

1742. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

[L. 7 mars 1929, art. 1^{er}. — Toutefois, s'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Le bailleur d'un bien rural, qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du fermier, doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera prorogé, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès.]

1743. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

1744. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme

égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

1746. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

1747. L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

1748. [L. 7 mars 1929, art. 2. — L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.]

[L. 7 mars 1929, art. 3. — L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à défaut, par l'usage des lieux.

La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité.]

1749. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

1751. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

SECTION II. — Des règles particulières aux baux à loyer.

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.

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, et 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.

1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le loca-

taire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire,

Aux âtres, contre-cours, chambranles et tablettes des cheminées;

Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de façon majeure, dont le locataire ne peut être tenu;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

1756. Le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

1757. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

1758. Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;

Au mois, quand il a été fait à tant par mois;

Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

1759. Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

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.

1761. Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

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.

SECTION III. — *Des règles particulières aux baux à ferme.*

1763. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

1764. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution du bail.

1765. Si, dans un bail à ferme, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou diminution de prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la *Vente*.

1766. Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

[L. 7 mars 1929, art. 4. — Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.]

1766bis. [L. 7 mars 1929, art. 5. — Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme, sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

Sont toutefois valables, les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années.]

1767. Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

1768. Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

1769. Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu

qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

1770. Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise si la perte est moindre de moitié.

1771. Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

1772. Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

1773. Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

1774. [L. 7 mars 1929, art. 6. — § 1^{er}. La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre.

Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

Elles peuvent également stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois, ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.

La continuation et le renouvellement au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé d'un bail concédé à ce dernier ne sont pas considérés comme une première occupation.

§ 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

1^o Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

2° A celles qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique.

Toutefois l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;

3° A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail;

4° A celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

5° A celles qui concernent des parcelles devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces parcelles peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

6° Aux conventions de sous-location et de cession du bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien.]

1775. [L. 7 mars 1929, art. 7. — Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à son défaut, par l'usage des lieux.

Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article précédent.

Le congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.

Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

La convention prévue au 4° du § 3 de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.]

1776. [L. 7 mars 1929, art. 8. — A défaut du congé prévu à

l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indéterminée prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail en se conformant aux dispositions de l'article 1775.]

1777. Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

1778. [L. 7 mars 1929, art. 9. — § 1^{er}. Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les plantations, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.

Si ces plantations, constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier, à la fin du bail, soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure au impenses faites par le fermier.

S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, faire connaître au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les plantations, constructions, ouvrages et travaux, et en tout cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

En cas de reprise des plantations, constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.

Le fermier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus, s'il use de la faculté prévue ci-dessus, ou si le bailleur exige l'enlèvement.

En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

§ 2. I. — Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

II. — L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du

bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail, et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

§ 3. Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

§ 4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

§ 5. Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

§ 6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par un jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder.]

Loi du 7 mars 1929 portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme. (*Moniteur* du 20 mars 1929).

- ART. 1^{er}. — Complète l'article 1742 : voir p. 148.
2. — Modifie l'article 1748 : voir p. 149.
3. — Modifie l'article 1748 : voir p. 149.
4. — Complète l'article 1766 : voir p. 151.
5. — Forme l'article 1766bis du Code : voir p. 151.
6. — Modifie l'article 1774 : voir p. 152.
7. — Modifie l'article 1775 : voir p. 153.
8. — Modifie l'article 1776 : voir p. 153.
9. — Modifie l'article 1778 : voir p. 154.

10. — L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est modifié comme suit :

« Art. 9. Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés du chef de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

La loi du 15 avril 1884 est relative aux prêts agricoles.

11. — L'article 20, 1^o, alinéa premier, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

« 1^o Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir :

S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues; en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres, créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui serait encore dû;

S'il s'agit d'une ferme, pour une année échue des fermages et pour l'année courante. »

La loi du 16 décembre 1851 est relative aux privilèges et hypothèques. L'article 20 doit donc se lire comme suit : « Les créances privilégiées sur certains meubles sont : 1^o Les loyers et fermages des immeubles... *la suite comme au texte ci-dessus.* »

Dispositions transitoires.

12. — Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux conclus avant son entrée en vigueur, sauf les restrictions qui suivent :

L'article 1^{er} s'applique à ces baux, si le décès du fermier est postérieur à l'entrée en vigueur de la loi.

Les articles 2 et 3 s'appliquent à ces baux, si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 7 s'applique à ces baux, et le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir à dater de l'entrée en vigueur de la loi dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans. Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abrégé les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.

Loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics (*Moniteur* du 9 juin 1929).

ARTICLE 1^{er}. — L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévues par les lois administratives.

Si une location faite par voie de soumission n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. — Tout bail en cours est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions et pour le même terme, mais sans que sa durée puisse être inférieure à trois années, si, dans les délais légaux, l'administration propriétaire n'a pas donné congé à l'occupant ou ne lui a pas fait connaître, par lettre recommandée, le prix et les conditions du nouveau bail. Ces prix et conditions sont autorisés et approuvés ainsi qu'il est dit à l'article 1^{er}, alinéa 2.

L'occupant doit, dans un délai de trois mois, à partir de cette notification, faire connaître de la même manière s'il accepte le nouveau bail.

A défaut d'accord, il est procédé à la location conformément à l'article 1^{er}.

Toutefois l'occupant, s'il a rempli ses obligations, jouit du droit d'être préféré à égalité de prix, à l'auteur de la soumission la plus élevée. Il doit éventuellement faire connaître sa décision dans le mois de l'avis qui lui a été notifié du résultat de l'adjudication.

L'avis de l'administration et la réponse de l'occupant sont donnés par lettre recommandée.

3. — Toutes dispositions du Code civil et des lois spéciales contraires à la présente loi sont abrogées.

Toutefois, il n'est rien changé aux dispositions du décret du 6 décembre 1813 relatives au mode de location des biens des chapitres cathédraux et collégiaux et des biens séminaires.

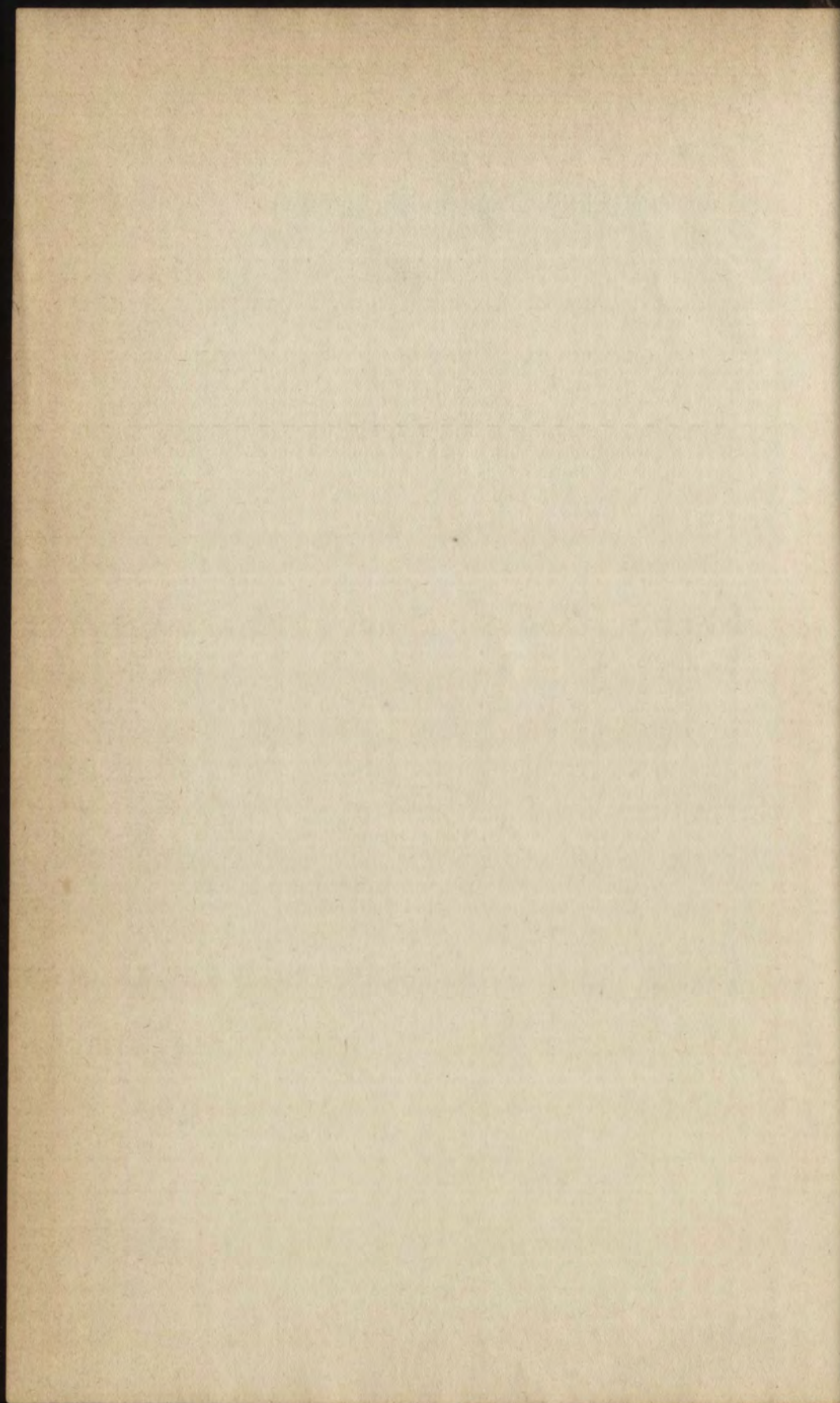


TABLE ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES.

Les chiffres renvoient aux numéros du commentaire.

A

- Action directe (sous-location), 40.
- Administrations publiques (Biens des), 105 et s.
 - approbations, 116 et s.
 - congé, 112 et s.
 - dispositions transitoires, 124.
 - droits de préférence, 115.
 - renouvellement des baux, 110 et suiv.
 - responsabilité, 123.
 - soumissions, 108.
- Aire de grange, 37.
- Aliénation du bien loué, 83 et s.
 - délai d'expulsion, 86.
 - indemnité due au preneur, 85.
 - renonciation au préavis, 87.
- Améliorations des terres, 57.
- Approbations administratives, 116.
- Arpentage, 44.
- Assolement, 96.
- Avances aux cultures, 57.
- Avantages consentis au preneur, 53, 58.

B

- Bail à ferme (Définition), 1, 4 et s.
- Bail à loyer (Distinction entre bail à ferme et), 4 et s.
 - de la chose d'autrui, 15.
 - de la chose indivise, 15.
 - initial, 72 et s.
 - subséquent, 76, 96 et s.
- Bâtiments, 57.
- Bien rural (Définition), 4 et s.

- Blanchiment des murs, 37.
- Briqueterie, 4.
- Bureau de bienfaisance, 120.
 - Voy. *Administrations publiques*.
- But philanthropique (Parcelle cédée dans un), 7.

C

- Calcul des délais, 79, 92, 93.
- Capacité, 13.
- Caractères généraux, 2.
- Carrières, 4.
- Cas fortuits, 37, 38, 103.
- Cession de bail, 39 et s.
- Chantier, 4.
- Chapitres cathédraux (Biens des), 122.
- Charrois, 30.
- Chasse (Droit de), 4, 43.
- Chef de culture, 8.
- Chemins, 57.
- Chose d'autrui, 15.
- Clause « espèces métalliques », 29.
 - « franc-or », 28.
 - « marchandises », 21.
 - « monnaies étrangères », 27.
 - « pénale », 102.
 - « valeur marchandises », 25.
- Clôtures, 37, 52, 57.
- Coin de terre (Œuvre du), 7.
- Colonage partiaire, 12.
- Commission d'assistance publique, 120.
 - Voy. *Administrations publiques*.
- Communes (Biens des), 118.
 - Voy. *Administrations publiques*.

- Condition résolutoire, 101.
Congé, abréviation du délai, 82, 86, 87, 89, 90, 94.
— administrations publiques, 114 et suiv.
— aliénation du bien, 86.
— bail accessoire à un contrat de travail, 90.
— conventions de moins d'une année, 91.
— décès du fermier, 79, 81.
— délai, 92 et s.
— dispositions transitoires, 126 et suiv.
— forme, 95.
— terrains expropriés ou à bâtir, 94.
Consentement, 14.
Constructions effectuée par le fermier, 52 et s.
Contenance (Garantie de), 44.
Contrat de travail (Bail accessoire du), 75-4^o, 90.
Copropriété, 15.
Culture en bon père de famille, 31.
— maraichère, 4, 32.

D

- Décès d'une des parties, 75 et s.
Défrichement, 60-2^o.
Dégradations, 37 et s.
Délai. Voy. *Congé*.
Délivrance de la chose louée, 43.
Destruction de récoltes, 62.
Disposition des produits de la ferme, 23, 34.
Dispositions transitoires, 125 et s.
Distinction entre bail à ferme et bail à loyer, 4 et s.
— — et autres contrats, 8 et s., 75-1^o.
Dol, 14.
Dommages-intérêts, 63, 64, 74, 75, 101.
Drainage, 56.
Durée, bail initial, 72 et s.
— — conventions de moins d'un an, 75-1^o.

- Durée, bail initial, dérogations conventionnelles, 74.
— — location au personnel, 75-4^o.
— — terrains à bâtir, 75-3^o.
— — terr. expropriés, 75-2^o.
— — terres jointes, 75-5^o.
— — terres sous-louées, 75-6^o.
— du bail subséquent, 76 et s.
— biens des administrations publiques, 105 et s.
— maxima, 2.

E

- Elagage, 37.
Emblavements, 33-3^o.
Emphytéose, 9.
Engrais, 32, 57 et s.
Engranger (Obligation d'), 35.
Enregistrement des baux, 99.
— usufruit, 11.
Entrée en vigueur de la loi, 125.
Entretien du bien loué, 37 et s.
Erreur, 14.
Etablissements publics (Biens des), 119.
Voy. *Administrations publiques*.
Etat (Biens de l'), 116.
Voy. *Administrations publiques*.

F

- Fermages, 18 et s.
Fin du bail, 70 et s.
Forme du contrat, 17.
Formules (clause marchandises), 24.
— (clause, valeur marchandises), 26.
— (clause, valeur monnaie étrangère), 27.
— (requête au juge de paix), 61.
Fumier, 33.

G

- Garnir (Obligation de), 35.

H

- Hangar, 52.
- Héritiers du fermier, 72, 77 et s.
- Horticulture, 4.
- Hospices, 120.
- Voy. *Administrations publiques*.

I

- Immeubles mixtes, 5.
- Impenses, 54, 58.
- Incendie, 38.
- Indemnité de sortie, 50 et s.
 - avances aux cultures et améliorations, 57 et s.
 - constructions et plantations 52 et s.
 - due par le fermier, 59.
 - en cas de destruction de récoltes, 62.
 - ordre public, 60.
 - preuve, 61.
- Indivision, 15.
- Inexécution des obligations, 59, 101 et suiv.
- Interprétation des nouvelles dispositions, 3.

J

- Jardin, 4, 32.

L

- Légataires, 72, 78.
- Lettre recommandée, 95.
- Liberté de culture, 30 et s.
- Lopin de terre, 4.

M

- Maison d'habitation, 4, 5.
- Mari, 13.
- Métayage, 12.
- Mineur émancipé, 13.
- Mise en demeure, 101.
- Monnaie étrangère, 27.

N

- Nettoyage des terres, 57.
- Nullité d'ordre public, 3.
- Voy. *Ordre public*.

O

- Objet, 15.
- Occupation (Première), 72.
- Ordre public, (Disposition d'), 3, 46, 97, 112.
 - — congé, 89.
 - — durée, 73.
 - — indemnité de sortie, 60.
 - — liberté de culture, 30.
- Ouvrages effectués par le preneur, 52 et s.
- Ouvriers, 4, 91.

P

- Pachtersrecht, 50.
- Pailles, 33.
- Paiement en nature, 19 et s.
- Pépinières, 4.
- Père, 13.
- Perspective, 52.
- Perte de la chose louée, 103.
- Pertes et dégradations, 38.
- Plaines de sports, 14.
- Plantations du bailleur, 30.
 - du preneur, 52 et s.
- Pouvoirs de passer des baux, 13.
- Prairies, pâtures. 32, 57, 75.
- Préavis, 88 et s.
- Première occupation, 72.
- Prêteur agricole, 69.
- Preuve (indemnité de sortie), 61 et s.
 - (en général), 16.
- Privation de jouissance, 104.
- Privilèges du bailleur, 63 et s.
- Prix, 18 et s.
- Produits de la ferme (Disposition des), 23, 34.
- Provinces (Biens des), 117.
- Voy. *Administrations publiques*.

R

Rapports entre fermiers entrant et sortant, 33, 42.
 Reconstructions, 45, 103.
 Réparations (Grosses), 45 et s.
 — locatives, 37 et s.
 — urgentes, 47.
 Requête au juge de paix, 61.
 Résiliation du bail, 47, 49, 100.
 Responsabilité des administrations, 123.
 Restitution du bien loué, 33, 41.
 Rétroactivité, 126.
 Revendication, 68.
 Rigoles, 57.

S

Saisie-revendication, 68.
 Séminaires (Biens des), 122.
 Servitudes, 48, 52.
 Société, 11.
 Soumission par pli cacheté, 108 et s.
 Sous-location, 39 et s., 75-6°.

T

Tacite reconduction, 96 et s., 109 et s.
 Terrains à bâtir, 75-3°, 94.
 — expropriés, 75-2°, 94.
 Terres de labour, 32.
 Toiture, 45, 52.
 Tourbière, 4.
 Travaux, 52 et s.
 Troubles de l'administration, 48.
 — provenant des tiers, 48.
 — — du bailleur, 47.
 Tuteur, 13.

U

Usage des lieux, 31.
 Usufruit, 10.
 Usurpations, 36.

V

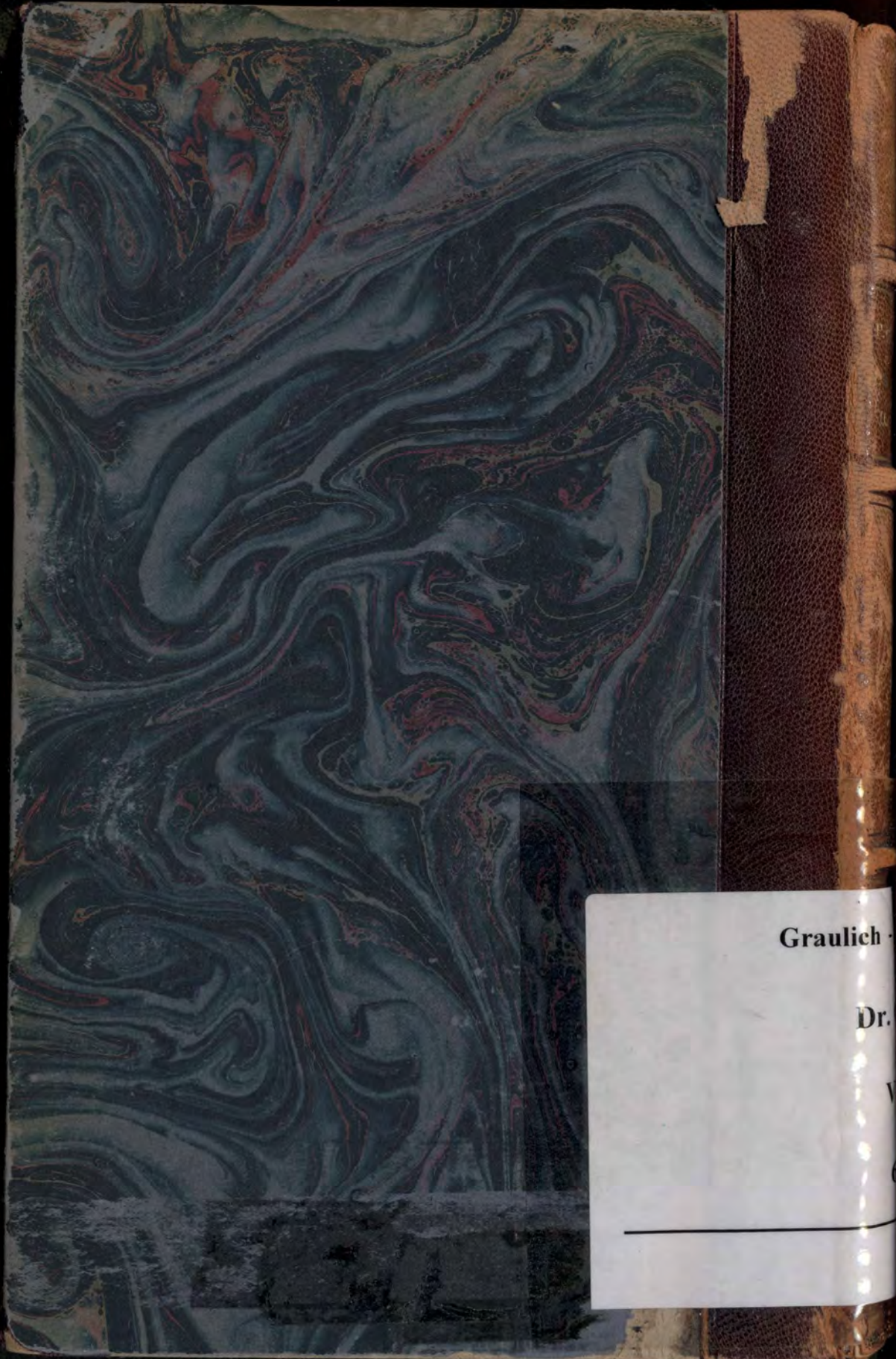
Vente de récoltes sur pied, 75-1°.
 — du bien loué, 83.
 Vices (Garantie des), 46, 49.
 Violence, 14.

V^B 633/5

~~VB 692:1.~~







Graulich

Dr.

V
