

CHAPITRE III.

DU BAIL, DE L'EMPHYTÉOSE ET DE LA SUPERFICIE.

SECTION PREMIÈRE.

DU BAIL.

Art. 115. La loi commence ce Chapitre comme les précédents, par une définition du Droit dont il va être traité.

Le fait seul, par le Code japonais, d'avoir placé le droit résultant du bail dans cette 1^{re} Partie du présent Livre, prouve qu'il le classe parmi les droits *réels* ; mais l'article 2 l'a déjà annoncé comme tel.

Le preneur a un droit très-voisin du droit d'usufruit: il peut, de même que l'usufruitier, user et jouir de la chose d'autrui, et son droit a, sauf quelques particularités, la même étendue et les mêmes limites que l'usufruit ; aussi, doit-on compléter les dispositions du présent Chapitre par celles du précédent. La loi, elle-même, s'y réfère plus d'une fois (v. art. 126, 142 et 144) sans être en ce la limitative.

Plusieurs différences cependant séparent le droit du preneur de celui de l'usufruitier. D'abord, quant à la durée: le droit de l'usufruitier a, en général, pour durée, la vie de l'usufruitier ; le droit du preneur n'a

pas ce caractère aléatoire : il est ordinairement établi pour une durée fixée.

Le droit de l'usufruitier est généralement établi à titre gratuit (par donation ou par testament) ; le droit du preneur est toujours établi à titre onéreux, c'est-à-dire moyennant un sacrifice de sa part.

Lors même que l'usufruit est établi à titre onéreux, il y a encore une différence : l'usufruit établi à titre onéreux, le sera moyennant un prix de vente une fois payé, ou moyennant une chose fournie en échange ; le droit du preneur sera acquis et conservé moyennant une prestation périodique, en argent ou en produits.

Il y a une autre différence entre les deux droits, quant à la manière même dont ils s'établissent. L'usufruit est quelquefois établi *par la loi* ; le droit de louage ne l'est jamais que *par contrat*.

Enfin la prescription peut être invoquée comme présomption d'acquisition légitime d'un usufruit ; elle ne recevra pas cette application en matière de bail.

Voici enfin la différence la plus considérable entre les deux droits : le constituant d'un usufruit n'est, en général, tenu d'aucune obligation personnelle envers l'usufruitier ; ce n'est guère qu'au cas, assez rare, de vente de l'usufruit, qu'il aurait l'obligation de tout vendeur, de garantir l'acheteur contre l'éviction. Au contraire, le bailleur est toujours obligé envers le preneur, à le garantir, non seulement de l'éviction, mais encore de tout autre trouble, provenant même d'un cas fortuit ou d'une force majeure. En d'autres termes, il doit lui garantir une *jouissance continue*, laquelle est considéré comme *la cause* de l'obligation du preneur de payer une *redevance périodique*.

Sans doute, les parties peuvent, par la convention, restreindre ou supprimer cette garantie ; mais, à défaut de convention, elle est due au preneur ; c'est pourquoi

on dit qu'elle n'est pas *essentielle*, mais *naturelle* au contrat.

Dans la constitution d'usufruit à titre gratuit, la garantie de la jouissance contre les cas fortuits ou la force majeure n'aurait lieu que si elle avait été stipulée : on dirait alors qu'elle est *accidentelle* à l'usufruit.

Nous signalerons encore quelques différences : ce qui a été dit de la jouissance de l'usufruitier à l'égard de l'indemnité d'expropriation ou d'incendie, ne s'appliquerait pas au preneur ; au cas d'expropriation, le preneur recevra une indemnité spéciale ; l'assurance ne profitera au preneur que s'il a lui-même assuré son droit de bail ; il en est de même des obligations de l'usufruitier relatives aux réparations d'entretien, aux impôts, aux procès : elles n'incombent pas au preneur.

Art. 116. Dans tous les pays, il y a des règles particulières pour la location et la vente des biens de l'Etat et des administrations publiques ; sans parler des biens dits *du domaine public*, qui, en principe, ne peuvent être vendus ni loués.

Ce sont les lois administratives qui posent les règles dont parle cet article.

Ce n'est pas à dire que le présent Code n'y sera d'aucune application ; au contraire, il sera toujours la loi fondamentale des ventes et des baux.

La similitude des droits de bail et d'usufruit fait adopter ici la même division du Bail en quatre § : 1° Etablissement du bail ; 2° Droits du preneur ; 3° Obligations du preneur ; 4° cessation du bail.

§ 1^{er}.—DE L'ÉTABLISSEMENT DU BAIL.

Art. 117. Cette disposition de la loi, n'indique qu'un mode de constitution ou d'établissement du droit

de bail : d'ailleurs c'est le seul mode raisonnable d'établir ce droit. En fait, on n'en comprendrait guère d'autre que le contrat auquel le droit donne son nom : le contrat de *bail* ou de *louage*.

C'est une des différences signalées plus haut entre le droit de bail et le droit d'usufruit, lequel peut s'établir par les mêmes modes que ceux qui transfèrent la propriété, à l'exception de l'hérédité.

Il ne faudrait pas croire, en effet, que, parce que le droit de bail est réel et peut être considéré comme un démembrement de la propriété, il s'établisse nécessairement comme celle-ci.

Un droit de bail pourrait à la rigueur, être constitué directement par testament. Mais le Code a cru devoir indiquer un autre procédé, si quelqu'un, en mourant, avait légué un droit de bail à un parent ou à un ami. Dans ce cas, l'héritier sera obligé par le testament à "passer un contrat de louage." Jusque là, il n'est pas encore bailleur, et il n'a aucun des droits du bailleur ; quand il aura passé le contrat, "aux clauses et conditions portées au testament," il aura les obligations assez étendues qu'on verra au § suivant ; il aura aussi les droits déterminés au § III^e.

Si le testament ne portait pas les conditions du bail, notamment le prix à payer périodiquement par le preneur, il serait impossible de donner effet au testament, car l'héritier pourrait toujours exiger et le preneur offrir un prix auquel l'autre partie ne pourrait consentir et la loi ne permet pas de le faire fixer par experts : ce serait leur donner le pouvoir de faire le contrat lui-même en en fixant l'un des éléments essentiels.

La loi généralise ensuite cette disposition, en l'appliquant à toute *promesse* de bail. Cette promesse serait obligatoire, si elle contenait, en même temps, l'indication du prix de bail. Une fois que le stipulant aurait déclaré l'accepter, il aurait le droit d'exiger un contrat de

louage en bonne forme.

On pourrait se demander, enfin, si le droit de bail peut s'acquérir par prescription, comme le droit de propriété et le droit d'usufruit.

Il ne faut pas hésiter à répondre négativement. Il n'est pas dans la nature de la prescription de faire naître les obligations respectives du bailleur et du preneur.

Mais la prescription, qui serait impuissante à *créer* un droit de bail, pourrait faire acquérir à une personne un bail déjà créé pour une autre.

Supposons, par exemple, que le propriétaire ayant loué sa chose, un tiers achète ce droit de bail d'un autre que du véritable preneur ; alors il y aura acquisition du droit de bail, comme droit réel, par la prescription ordinaire des droits réels immobiliers, et celui qui aura ainsi prescrit, en même temps qu'il aura le droit de jouir de la chose louée, aura les obligations du preneur vis-à-vis du propriétaire.

Art. 118. La loi rencontre ici, pour la première fois, un contrat dont le double caractère *onéreux* et *synallagmatique* a une grande importance juridique.

Elle n'a pas à en présenter ici les effets généraux : ils seront exposés au commencement de la 11^e Partie de ce Livre. Ce que la loi doit faire ici, c'est présenter les règles particulières au contrat de bail ; en cela même, elle dépasse déjà les limites du sujet ; car elle ne se borne pas à exposer les particularités du droit *réel* de bail, elle présente aussi et doit présenter les droits *personnels* qui l'accompagnent et l'étendent.

Les lois sont souvent obligées de s'écarter ainsi d'une méthode rigoureuse, pour éviter de morceller, de diviser des théories qui se trouvent plus claires quand elles sont présentées dans leur ensemble : autrement, il faudrait renvoyer à la 11^e Partie ce qui concerne le droit personnel du bailleur, ce que personne ne proposerait.

On expliquera seulement ici le sens des deux expressions à titre *onéreuse* et *synallagmatique*

Un contrat est à titre onéreux, lorsque chaque partie y fait un *sacrifice* en faveur de l'autre : c'est l'opposé d'un contrat à titre *gratuit* ou à titre *lucratif*, où l'une des parties reçoit un avantage, sans fournir aucun équivalent.

Le contrat est synallagmatique ou *bilatéral*, lorsque les deux parties s'engagent, l'une envers l'autre, à donner ou à faire quelque chose. Il en résulte que le contrat synallagmatique est en même temps *onéreuse* ; mais, comme un contrat à titre onéreux n'est pas toujours synallagmatique et peut être *unilatéral*, ainsi qu'on le verra en son lieu, l'usage a consacré les deux mots et leur emploi tantôt réuni, tantôt séparé, pourvu qu'on ait soin d'employer d'abord le mot le plus large (à titre onéreux) et le mot synallagmatique en dernier lieu.

Le contrat de louage est donc à titre onéreux puisque chaque partie y fait un sacrifice : le bailleur en se privant de la jouissance de sa chose, le preneur en payant des sommes périodiques ; il est synallagmatique, car les deux parties contractent des obligations : le bailleur celle de garantir une jouissance continue, le preneur celle de payer les loyers ou fermages périodiques.

Art. 119. On doit poser en règle que le propriétaire seul peut grever sa chose d'un droit *réel* au profit d'autrui. Mais, ceux qui ont reçu de la loi ou de la justice le pouvoir d'administrer des biens qui ne leur appartiennent pas, peuvent consentir des baux sur ces biens.

Ce n'est pas, à proprement parler, une exception ; car les administrateurs sont assimilés à des mandataires conventionnels et ils sont présumés agir selon l'intention du propriétaire, au nom duquel, d'ailleurs, ils font le contrat. En outre, le contrat de louage est justement

considéré comme étant de sa nature un *acte d'administration*, c'est-à-dire un acte qui améliore la fortune du propriétaire sans l'exposer à des risques.

Comme exemples d'administrateurs légaux, on peut citer le père ou le tuteur d'un mineur, le tuteur ou le curateur d'un interdit, et le mari, à l'égard des biens de sa femme ; il faut y ajouter les fonctionnaires publics, administrateurs des biens de l'Etat, des *fou, ken, des shi, tcho* ou *son* et des établissements publics ; sauf à n'appliquer à ceux-ci les présentes règles que si les lois administratives ne statuent pas autrement.

Comme exemples d'administrateurs judiciaires, on aura les curateurs aux successions vacantes, les syndics de faillite, les séquestres de biens litigieux.

Pour que ces personnes puissent être considérées comme agissant selon l'intention présumée du propriétaire, il est naturel qu'elles n'engagent pas trop l'avenir. De là, les limites apportées par la loi à la durée des baux par elles consentis.

Il était naturel aussi que le temps fût plus court pour les meubles que pour les immeubles et que, parmi ces derniers, il fût plus court pour les bâtiments que pour le sol, lequel demande toujours de plus longs et de plus coûteux travaux préparatoires pour donner des revenus sérieux et durables.

Art. 120. Sans les précautions de la loi, il serait facile d'éluder l'article précédent. L'administrateur, après avoir passé un bail de 5 ans, par exemple, le renouvellerait au bout d'un an, pour 5 autres années, ce qui serait abusif à l'excès.

Si, au contraire, le renouvellement se fait quelque temps avant l'expiration du bail, il y a, pour les deux parties, un avantage véritable ; il y a une sécurité contre le risque, pour le propriétaire, que le bien soit quelque temps sans preneur et, pour le preneur, que ses bras ou

ses capitaux soient pendant un certain temps inoccupés.

Quand la relocation est régulière, le temps du nouveau bail s'ajoute à ce qui restait à courir du temps antérieur.

Une question pouvait se présenter et cet article la tranche. Si l'administrateur avait renouvelé le bail avant le temps permis, n'aurait-on pas pu soutenir que le renouvellement serait valable dans la mesure du temps où le bail primitif avait pu être fait, c'est-à-dire, en ne comptant le renouvellement que pour le temps qui, joint à ce qui restait à courir du premier bail, donnerait 1, 3, 5 ou 10 ans ? Par exemple le bail aurait été fait d'abord pour 5 ans ; l'administrateur l'aurait renouvelé après 2 ans, il resterait encore 3 ans, à courir ; aurait-on pu dire que le reste de l'ancien bail se confondrait avec le nouveau et qu'il y aurait encore 5 ans de bail ?

Il fallait répondre négativement, car l'administrateur pourrait ainsi, par complaisance pour le preneur, immobiliser le bail, le soustraire à l'effet du temps qui doit l'abréger chaque jour et préparer pour un avenir plus ou moins rapproché la liberté du fonds ; lors qu'au contraire le bail approche de sa fin, il est utile d'en assurer la continuation, dans l'intérêt du propriétaire.

La loi admit que si le bail a été renouvelé prématurément, mais que la nouvelle période fût commencée quand finirait le pouvoir de l'administrateur, cette période pourra être achevée.

Art. 121. Lorsque le propriétaire fait lui-même la location, il peut, bien entendu, consentir à recevoir toute autre prestation annuelle que de l'argent ; mais un administrateur ne peut raisonnablement admettre des prestations en produits d'une nature et d'une provenance quelconques dont la vente et même la conservation pourraient être souvent difficiles.

La loi lui permet seulement de faire un bail à part de fruits ou de stipuler une quantité déterminée et invariable de fruits, mais toujours sous la condition qu'ils proviennent du fonds loué. De cette dernière façon, le contrat sera moins aléatoire que si la prestation de fruits variait avec la récolte et il ne sera pas nécessaire à l'administrateur de surveiller la culture et d'en contrôler les produits.

Art. 122. La loi aurait pu, sans doute, réunir tous les mandataires dans une même disposition, en ajoutant, dans l'article 119, les mandataires conventionnels ; mais c'eût été en compliquer la rédaction. D'ailleurs, l'extension ou la restriction des pouvoirs, que la loi suppose ici, ne se pratiquera guère dans le cas de mandat légal ou judiciaire.

Art. 123. D'après le Livre *des Personnes*, les personnes dont il s'agit ici n'ont qu'une capacité limitée : elles ont l'administration de leurs biens ; mais elles n'en ont pas la disposition.

S'il leur était permis de faire des baux à long terme, elles pourraient, contre le but de la loi, engager l'avenir pour un temps trop long et à des conditions peu avantageuses.

Art. 124. C'est un principe qui sera posé à l'occasion des incapacités, en général, et dont la loi fait ici l'application anticipée, que ceux qui ont traité avec les incapables ne peuvent se prévaloir d'une nullité qui n'est pas établie en leur faveur, mais contre eux.

Or, lorsqu'un administrateur a excédé ses pouvoirs, quant à la durée du bail, il ressemble à celui qui, dans l'administration de sa propre chose, a excédé les bornes de sa capacité, et le propriétaire en faveur duquel les pouvoirs de l'administrateur sont limités n'est pas tenu par les actes illégaux ; mais, celui qui a traité avec

l'administrateur, il ne peut se soustraire à son propre engagement, si d'ailleurs le propriétaire, ayant repris l'administration de ses droits, veut le ratifier ou l'approuver.

Quant à l'administrateur, il ne pourrait pas demander la nullité du bail qu'il a fait indûment, parce que ce bail peut devenir valable par la prolongation des pouvoirs de l'administrateur jusqu'au temps qu'il a eu le tort de dépasser.

D'un autre côté, il ne serait pas juste que le propriétaire pût laisser l'autre partie dans une incertitude indéfinie : celle-ci peut donc le sommer d'avoir à se prononcer dans un délai déterminé, faute de quoi, elle pourra considérer le contrat comme maintenu. Elle ne pourrait, bien entendu, le considérer comme non avenu.

Pour que le preneur ne puisse fixer au propriétaire un délai d'une brièveté dérisoire qui obligerait, plus tard, à renouveler la sommation, avec un délai fixé par le tribunal, la loi fixe elle-même le délai ; ce délai serait augmenté du délai des distances entre les domiciles respectifs des parties, d'après les règles générales relatives à ces sortes d'actes.

Tout ce qu'on vient de dire d'un propriétaire dont l'administrateur ou le mandataire aurait excédé ses pouvoirs s'applique à un incapable ou à une personne d'une capacité limitée qui aurait excédé les bornes de sa capacité. Mais, bien entendu, il faut supposer qu'au moment où cette personne est sommée d'avoir à se prononcer sur le bail, elle est devenue pleinement capable, de même qu'on doit supposer et que le propriétaire a recouvré l'administration de ses biens.

Si les pouvoirs de l'administrateur, légal, judiciaire ou conventionnel, n'avaient pas cessé, le preneur, en cas de bail d'une durée illégale, pourrait faire pareille sommation audit administrateur, lorsque l'on serait arrivé à l'époque où le bail pourrait être valablement renouvelé.

Art. 125. La loi ne peut guère limiter les droits d'un propriétaire capable, quant à la durée et aux conditions des baux qu'il consent lui-même.

Toutefois, elle peut toujours assigner à ces baux un caractère et des effets particuliers, lorsqu'ils ont une durée considérable.

On verra à la Section II, les règles particulières aux baux emphytéotiques : on y verra aussi que l'Emphytéose elle-même a des limites dans sa durée, pour ne pas se confondre avec le droit de propriété.

§ II.—DES DROITS DU PRENEUR.

Art. 126. La définition de droit de bail donnée par l'article 115 disait déjà que le preneur a le droit d'user et de jouir de la chose d'autrui ; mais l'usage et la jouissance peuvent être exercés avec plus ou moins d'étendue.

La loi a évité des redites, en posant en principe que les droits du preneur sont semblables à ceux d'un usufruitier. C'est ainsi qu'il n'est pas nécessaire de dire au texte que le preneur a sur les animaux compris dans le louage d'un fonds rural les droits accordés à l'usufruitier, qu'il jouit des bois loués, des carrières, marnières et tourbières, qu'il a le droit de chasse et de pêche.

Ce n'est pas à dire pourtant que tous les droits d'un usufruitier qui ne sont pas refusés au preneur lui appartiennent par cela seul : il est des choses qui, par leur nature, ne peuvent être prétendues par le preneur, parce qu'elles ne peuvent être raisonnablement l'objet d'un louage ; telles sont : les choses fongibles ou de quantité, un rente viagère.

Ces deux droits, d'usufruit et de bail, pour être analogues, ne sont donc pas identiques : celui du preneur

est même quelquefois plus étendu, car le preneur peut exiger que le bailleur lui procure la jouissance par tous les moyens qui sont en son pouvoir, tandis que le nu propriétaire n'a aucune semblable obligation envers l'usufruitier.

Le contrat contiendra souvent des clauses particulières qui étendront ou restreindront les effets légaux du bail.

Il n'est évidemment question ici que de ces effets légaux. A l'égard des effets conventionnels, ils seront observés suivant la teneur du contrat, lequel, lorsqu'il est valablement formé, tient lieu de loi entre les parties.

Art. 127. La dispense d'inventaire des meubles et d'état des immeubles est une différence favorable au preneur comparé à l'usufruitier : elle est fondée sur ce que, le droit du preneur étant acquis à titre onéreux, il n'est pas juste de lui imposer exclusivement la charge d'une série de mesures qui profiteraient surtout au bailleur.

Mais, si le contrat avait imposé ces obligations au preneur, elles seraient naturellement exigibles.

Dans tous les cas, chacune des parties pourra toujours faire procéder à l'inventaire ou à l'état des biens, à ses frais, en appelant l'autre partie à y être présente (voy. art. 137).

Le plus souvent, les parties conviendront de faire, à frais communs, un état des lieux, pour se mettre à l'abri de contestations ultérieures, et elle n'y manqueront certainement pas, s'il s'agit d'une maison meublée en tout ou en partie.

Quant au cautionnement, la dispense est moins importante, car il est remplacé par un privilège légal du bailleur d'immeubles sur les objets mobiliers appartenant au preneur et garnissant les lieux loués (voy. Liv. des Garant. art. 147 et s.); c'est seulement pour les locations de meubles ou de locaux meublés que la

loi ne donne au bailleur aucune sûreté à fournir, ni personnelle, ni réelle: c'est à lui à en exiger ou à se faire payer en avance.

Art. 128. Ce §, par cela même qu'il est consacré aux droits du preneur, correspond aux obligations du bailleur, comme le § suivant, consacré aux obligations du preneur, correspond aux droits du bailleur; ce double objet de chaque § est la conséquence de ce que le contrat de louage est synallagmatique.

On a vu que l'usufruitier, au moment de son entrée en jouissance, prend les choses dans l'état où elles sont, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Il en est autrement du preneur qui peut exiger, au début, que la chose soit mise "en bon état de réparations," même de celles qu'il aura à supporter, lorsqu'elles deviendront nécessaires pendant sa jouissance.

C'est une conséquence de l'obligation du bailleur de procurer et garantir au preneur la jouissance de la chose louée.

Par application du même principe, le bailleur doit évidemment faire toutes les réparations, grosses et d'entretien, mais les réparations rendues nécessaires par la faute ou négligence du preneur ou de ses serviteurs sont évidemment à sa charge.

Si, au moment où finit le bail, les objets dont parle le 3^e alinéa sont usés, salis ou gâtés, le bailleur ne pourra pas en demander au preneur la réparation lorsque l'altération ou la dégradation provient du seul fait de leur service, eu égard à sa durée.

A l'égard de l'entretien des objets mentionnés aux 3^e et 4^e alinéas de l'article, il ne faut pas conclure de ce que le bailleur en est dispensé que le preneur en soit tenu: c'est pour lui une dépense facultative.

La loi se réfère d'ailleurs à la coutume locale: elle devrait être observée, au cas où elle serait contraire.

Art. 129. D'après l'article précédent, le preneur a le droit d'exiger les réparations nécessaires à sa jouissance ; mais il pourrait se rencontrer des cas où le preneur, approchant de la fin de son bail, voudrait s'épargner les embarras d'un travail souvent long et incommode.

D'un autre côté, si certaines réparations ne sont pas faites, les bâtiments, murs, digues, peuvent se dégrader gravement ou même se détruire. La loi impose donc au preneur l'obligation de subir les réparations devenues nécessaires.

Mais il ne fallait pas complètement abandonner le principe qu'il a droit à la garantie de sa jouissance ; la loi veut donc :

1° Qu'il soit indemnisé, par réduction du prix du bail, si les travaux ont duré plus d'un mois et lui ont causé un dommage appréciable ;

2° Qu'il puisse faire résoudre ou résilier le bail, s'il doit être privé par les travaux, même pendant un jour, de toute la partie habitable de la maison, ce qui l'obligerait à aller habiter au dehors, ou de la partie des bâtiments qui lui est nécessaire pour sa profession commerciale ou industrielle, ce qui pourrait lui causer des pertes sérieuses.

On n'a pas à craindre que le preneur abuse de ce droit de résiliation, quand la privation des bâtiments nécessaires devra être très courte, car la résiliation elle-même lui causerait les embarras d'un déplacement ; en outre, le bailleur, s'il craint la résiliation, pourra, ou demander au preneur un plein consentement aux travaux, ou les ajourner à la fin du bail, si le danger n'est pas imminent.

Cet article pourrait sembler appartenir au § suivant, aux obligations du preneur, mais outre qu'on y trouve aussi, pour lui, un double droit, il a paru convenable de

ne pas diviser ce qui concerne les réparations de la chose louée.

Art. 130. Le preneur, ayant un droit réel, pourra défendre lui-même son droit en justice.

Mais il fera sagement de ne pas prendre sur lui la responsabilité du procès : il pourrait s'imputer de l'avoir perdu, faute des preuves que le bailleur, au contraire, aurait pu fournir contre le tiers. Il rentre d'ailleurs dans l'obligation générale de garantie du bailleur de défendre le preneur contre les troubles *de droit*.

La loi exige que le trouble apporté par un tiers ait une cause *de droit*, une cause prétendue légitime, comme serait un droit de propriété, d'usufruit ou de bail ; mais, si le tiers commettait des dégradations ou des prises de fruits, sans alléguer un droit sur la chose, le preneur ne pourrait pas appeler le bailleur en garantie : il devrait se défendre lui-même contre ces troubles *de fait*.

Il ne pourrait non plus se faire indemniser du trouble, s'il provenait d'une cause à lui imputable, comme d'une cession ou sous-location qu'un tiers prétendrait lui avoir été faite par le preneur.

Art. 131. Bien que le bailleur soit garant, d'une manière générale, de la jouissance du preneur, la loi a dû apporter quelque tempérament à la règle, quand la privation de jouissance provient d'une force majeure extraordinaire et grave, telle que les faits déterminés par cet article.

La loi a pris une sorte de moyen terme entre deux solutions extrêmes dont l'une aurait mis la perte exclusivement à la charge du preneur et l'autre à la charge du bailleur.

Si la perte est inférieure à un tiers des profits annuels (ce qui comprend le bénéfice de l'habitation

autant que les produits du sol), elle restera à la charge du preneur.

Si elle est d'un tiers ou davantage, elle retombera sur le bailleur qui subira une diminution du prix du bail, proportionnellement à cette perte.

Cette indemnité, au profit du preneur, n'aurait pas lieu, si le prix du bail consistait en une quote-part des fruits du fonds, parce que la perte, si minime qu'elle fût, retomberait sur le bailleur, en proportion de ses droits. Dans le même cas, la perte des fruits survenue après qu'ils sont séparés du sol est à la charge du preneur, à moins que le bailleur ne fût en demeure de recevoir sa part.

La loi prévoit ensuite que le trouble apporté ainsi à la jouissance, par une force majeure, a duré trois années consécutives : alors le preneur, bien qu'il ait été indemnisé chaque année au moyen d'une diminution du prix de bail, se trouvant privé d'une partie des bénéfices ou avantages espérés, peut faire résilier le bail pour l'avenir.

On pourrait s'étonner qu'il ait le droit de résiliation, quand il a été indemnisé pour trois pertes successives d'un tiers, et qu'il n'ait pas le même droit, quand il n'a pas eu d'indemnité, à raison de ce que les pertes étaient inférieures à un tiers. Mais, du moment que la perte est assez minime pour ne pas donner lieu à indemnité (et aux yeux de la loi, un tiers est une perte minime), la conséquence nécessaire est qu'il y a encore moins lieu à résiliation.

La loi, en accordant une indemnité au preneur pour la perte de récolte, si elle provient d'un des événements graves et exceptionnels qu'elles détermine, procède par voie d'exemple et d'énonciation et n'est pas limitative.

Enfin, la loi suppose que des bâtiments ont été incendiés ou détruits par force majeure et que ces bâtiments représentaient le tiers de la jouissance annuelle ;

alors, il n'est pas nécessaire que la privation de jouissance ait duré trois ans ; comme il dépend du bailleur de les relever plus ou moins promptement, la loi permet la résiliation au profit du preneur, si la reconstruction n'a pas eu lieu dans l'année.

Cette disposition est faite pour une destruction " partielle " des bâtiments, car, s'il y avait destruction totale de la chose louée, le bail cesserait de plein droit.

Art. 132. Il arrive souvent que les parties ne font pas procéder au mesurage des terrains ou des bâtiments avant de traiter : le preneur s'en rapporte à la déclaration du bailleur ; mais celui-ci peut se tromper, et cette erreur peut être quelquefois assez grave pour constituer une perte considérable pour le preneur. En sens inverse, il pourrait y avoir une contenance supérieure à celle annoncée au contrat et il ne faudrait pas que le preneur y trouvât un profit trop considérable, ni qu'il fût obligé de payer un supplément de prix qui pourrait le gêner. La loi n'entre ici dans aucune des distinctions que comporte cette question ; elle renvoie au Chapitre de la *Vente* où la même difficulté se présentera et où les distinctions nécessaires seront établies.

Art. 133. Bien que le preneur n'ait qu'un droit temporaire sur le fonds, il ne peut lui être interdit d'y faire des constructions ou des plantations, du moment qu'il respecte celles qui existent ou qu'il obtient du bailleur l'autorisation de les modifier.

Il doit de même pouvoir enlever lesdtes constructions ou plantations, en remettant les choses dans l'état primitif, à la fin du bail.

Mais si, avec le consentement du bailleur, d'anciennes constructions ou plantations ont été supprimées pour faire place aux nouvelles, on peut se demander si le preneur conserve le même droit, quoiqu'il ne puisse évidemment rétablir les anciens ouvrages.

Il faudra, en général, maintenir son droit, car, si le bailleur n'a pas fait à ce sujet de réserves à son profit, c'est qu'il a reconnu que ses anciennes constructions ne dureraient pas au-delà du bail.

Le droit du bailleur à la préemption est exposé au sujet des obligations du preneur (v. art. 144).

Art. 134. Les droits, réels ou personnels, sont, en général, cessibles : ce sont des *biens* composant le patrimoine (art. 1^{er}) : ils sont, sauf exception, à la libre disposition de celui auquel ils appartiennent. Parmi les droits réels, il n'y a guère que ceux d'usage et d'habitation qui soient exclusivement attachés à la personne et comme tels incessibles.

Il n'y avait pas de raison pour la loi, d'interdire, au moins en général, la cession du bail ou la sous-location. Mais le bailleur peut avoir, par le contrat, interdit cette faculté au preneur ; c'est ce qui pourra arriver dans le cas où il craint des dégradations pour une chose de luxe ou délicate. La loi réserve aussi le cas où l'usage local serait contraire à la cession.

La loi prend soin d'indiquer la différence essentielle entre la cession de bail et la sous-location.

La *cession* du bail est une aliénation complète du droit pour toute sa durée : elle peut être gratuite, c'est alors une donation ; elle peut être à titre onéreux, ce sera alors presque toujours une vente, pour un prix unique ; cependant, rien n'empêcherait que ce fût un échange ou un apport en société.

La *sous-location* est un nouveau louage de la chose, lequel pourra avoir une durée moindre que le bail principal : la sous-location est toujours à titre onéreux. Les obligations du cédant et celles du sous-locataire ne sont pas les mêmes, au point de vue de la garantie : le cédant n'est garant que de l'éviction, le sous-locataire est garant de la jouissance continue.

Il est naturel que le preneur ne puisse, par la cession ou la sous-location, se soustraire à ses obligations envers le bailleur : le nouveau preneur peut être embarrassé dans ses affaires ; le bailleur n'en doit pas souffrir, à moins qu'il n'ait consenti à l'accepter pour débiteur, au lieu et place de l'ancien preneur ; c'est ce que la loi appelle " faire *novation*,"

La théorie de la novation appartient à la matière des *Obligations* et elle y sera développée.

Lorsque le bailleur a droit à une quote part de fruits, comme prix de bail, le contrat a quelque chose de la société : il est fait en considération de la personne du preneur, de son intelligence et de sa probité ; dès lors, la cession ou sous-location est interdite en principe ; elle ne peut avoir lieu que si le bailleur y consent.

La loi permet indirectement de céder le bail, lorsque la part de fruits est convertible en argent ; il faut l'entendre du cas où la conversion aurait été réglée à une somme fixe ; dans ce cas, le bailleur sera satisfait, si cette somme lui est payée.

Remarquons, à ce sujet, que la cession du bail serait permise dans le cas où le preneur doit, non plus une *quote part*, mais une quantité fixe des produits du fonds : dans ce cas, il n'y a plus le même intérêt à ce que l'exploitation reste dans les mains du preneur originaire.

Observons enfin que si le bail n'avait pas de durée fixe, le preneur ne pourrait le céder pour une durée fixe obligatoire pour le bailleur, car celui-ci ne doit pas perdre le droit de donner congé, à son gré.

Art. 135. L'hypothèque étant un droit réel sur les immeubles et servant à la garantie d'une créance, il n'y a pas de raison d'interdire au preneur la faculté d'hypothéquer son droit réel de bail.

Si le preneur n'acquitte pas la dette pour laquelle il

a hypothéqué son bail, le droit de bail sera vendu à la requête du créancier hypothécaire, ce qui ne causera pas plus de dommage au bailleur qu'une cession directe par le preneur.

Mais dans les cas où la cession du bail est interdite, soit en vertu du contrat, soit par la loi, l'hypothèque se trouve par cela même interdite.

Art. 136. Déjà on a eu occasion de dire, sous l'article 130, que le preneur peut plaider, en son nom, contre les tiers. La loi en pose ici le principe général, à cause de l'importance de la règle.

La loi donne au preneur les actions réelles non-seulement contre les tiers, mais aussi contre son bailleur, conjointement avec l'action personnelle corrélative aux obligations de celui-ci.

§ III.—DES OBLIGATIONS DU PRENEUR.

Art. 137. Déjà, sous l'article 127, on a eu occasion de dire que le preneur, à la différence de l'usufruitier, n'est pas tenu de faire un inventaire des meubles et un état des immeubles.

Mais il a au moins l'obligation de laisser le bailleur procéder à cette formalité qui est une garantie pour lui ; par conséquent, il doit donner au bailleur un libre accès aux choses et aux lieux loués, et cela, aussi bien au cours du bail qu'à son début. Le preneur n'aura pas, en général, à être convoqué, en forme, à une opération qui se fait chez lui : il y assistera, s'il le veut ; mais l'opération ne sera considérée comme contradictoire à son égard et, par conséquent, ne lui sera opposable que si l'acte est signé de lui ou a été fait par un officier public en sa présence, ou lui dûment appelé

et s'il n'a pas fait de protestations ou réserves dûment constatées.

En sens inverse, si le bailleur ne fait pas d'inventaire ou d'état des lieux, le preneur peut y faire procéder; mais alors, il doit convoquer le bailleur, en forme, pour que l'acte lui soit opposable.

Les frais de l'acte restent à la charge de la partie qui en a pris l'initiative, s'il n'a été convenu qu'il y serait procédé dans l'intérêt commun.

Si l'état des lieux et l'inventaire des meubles n'a pas été fait, le preneur est exposé à se voir déclaré responsable des réparations, parce que les choses "sont réputées lui avoir été remises en bon état" et, en cela, la loi est plus sévère pour le preneur que pour l'usufruitier qui n'est réputé avoir reçu en bon état que les immeubles seulement (art. 75): si la loi décide de même ici pour les meubles, c'est parce que le preneur avait le droit d'exiger la mise des choses louées en bon état de réparation, droit que n'a pas l'usufruitier; or, le preneur, en ne faisant pas constater l'état des meubles, est présumé avoir reconnu qu'ils étaient en bon état ou avoir obtenu qu'ils y fussent mis.

Au contraire, s'il y a défaut d'inventaire, c'est le bailleur qui en souffre et le preneur est mieux traité qu'un usufruitier, lequel avait l'obligation légale de faire inventaire et doit être traité avec défiance, quand il y a contrevenu. C'est le bailleur qui a le plus d'intérêt à l'inventaire des meubles, pour en obtenir la restitution à la fin du bail; à défaut de cette précaution, il n'aurait pas de titre pour réclamer les objets manquant tout-à-fait ou qui auraient été remplacés par d'autres de moindre valeur; il ne pourrait suppléer au titre que par la preuve testimoniale directe et non par la commune renommée (comp. art. 75).

Art. 138. Le paiement du prix de bail est la prin-

cipale obligation du preneur ; c'est l'équivalent périodique de sa jouissance continue.

Généralement, on conviendra de l'époque de chaque paiement. La loi, en prescrivant des paiements mensuels, consacre un usage assez général au Japon. Elle se réfère d'ailleurs aux usages locaux, lesquels peuvent varier avec les contrées.

Mais lorsque le preneur doit donner une part de fruits, il est clair qu'il ne peut la donner avant la récolte ; mais alors, par cela même que le bailleur a attendu une partie de l'année, cette part lui est donnée toute à la fois.

La même disposition s'appliquerait évidemment, si le preneur devait fournir non une quote part, mais une quantité fixe des produits du fonds.

Art. 139. Le défaut de paiement par le preneur, au temps fixé, est très-fréquent en tout pays.

Il peut arriver aussi que le preneur, à raison du commerce ou de l'industrie qu'il se proposait d'exercer dans les lieux loués, se soit soumis dans l'intérêt de la conservation des choses louées, à quelques obligations particulières de faire ou de ne pas faire, et qu'il manque à les remplir.

Dans ces divers cas, le bailleur aurait le choix entre deux voies : soit une action tendant à obtenir l'exécution des faits promis ou à empêcher les actes interdits, soit une action en résolution du bail.

Ces deux voies sont l'application du droit commun : la première, pour tous les contrats, en général, portant obligation de *faire* ou de *ne pas faire*, la seconde, pour les contrats synallagmatiques ou bilatéraux en particulier (art. 421).

L'exercice du droit de résolution du bailleur ne le prive pas de demander des dommages-intérêts pour le préjudice éprouvé (par exemple, s'il y a des dégrada-

tions à la chose louée) et pour celui résultant de la résolution elle-même, lorsqu'elle peut entraîner une perte de revenus pendant le temps où le fonds resterait vacant.

Art. 140. Il y a, ici encore, une différence notable avec les obligations de l'usufruitier. Celui-ci paye les impôts ordinaires et contribue, dans une certaine mesure, au paiement des impôts extraordinaires. Le motif en est qu'il a tout le profit annuel de la chose et que le nu-propiétaire n'en reçoit pas de compensation.

Au contraire, la bailleur tire de la chose louée un profit annuel qui consiste dans le prix de bail. Il est donc juste qu'il supporte les impôts, comme s'il exploitait directement la chose.

Mais il pourra arriver que les lois de finances qui ne sont pas toujours conçues dans le même esprit que les lois civiles et qui s'en écartent quelquefois, pour assurer la facilité du recouvrement des impôts, mettent certaines taxes à la charge du preneur.

Ainsi, par exemple, la contribution foncière est garantie à l'Etat par un privilège sur les récoltes. Or, la récolte appartenant au preneur, il se trouvera tenu de subir l'action de l'Etat pour le paiement de la contribution foncière, si le bailleur ne la paye pas auparavant et dès qu'elle sera exigible.

En pareil cas, le preneur aura recours contre le bailleur, par voie de déduction sur son prix de bail.

Tout ce qui précède n'a lieu que sauf convention contraire des parties.

Mais il était naturel que la loi mît à la charge du preneur les impôts sur les bâtiments qu'il a élevés lui-même; comme il ne paye pas de loyer pour ces bâtiments, le motif donné plus haut ne se présente plus.

Il en est de même pour les impôts frappant son industrie ou son commerce; tel est l'impôt des patentes,

et tels sont les impôts indirects sur la fabrication des *saké, shôyou*, tabacs, etc.

Art. 141. Le mode de jouissance que comporte le bail est plutôt encore une ressemblance qu'une différence avec l'usufruit. La loi s'en explique, à cause de l'importance pratique et de la grande variété des baux.

Art. 142. Le 1^{er} alinéa établit encore une assimilation entre le droit de bail et l'usufruit, quant à l'obligation pour le preneur de conserver avec soin les choses louées.

Bien que le preneur ait le droit de plaider, lui-même et en son propre nom, contre les tiers, auteurs de troubles ou d'usurpations, il manquerait à son devoir et nuirait à ses propres intérêts, s'il n'avertissait pas le bailleur (v. art. 130).

Sans doute, les jugements intervenus entre le preneur et les tiers ne pourraient être opposés au bailleur pour lui faire respecter des droits qu'il n'aurait pas été appelé à contredire (v. art. 98) ; mais si, à la suite de ces jugements, le tiers avait sur la chose des changements devenus irréparables, ou s'il était parvenu à quelque prescription de tout ou partie du fonds, le preneur aurait été ainsi, par son silence, la cause d'un préjudice grave pour le bailleur et il en serait responsable. En outre, son propre intérêt est d'appeler le bailleur ; car celui-ci doit lui procurer la jouissance entière, paisible et continue de la chose ; or, il peut avoir des titres ou autres moyens de repousser les prétentions du tiers et il serait bien téméraire au preneur de se priver de ces secours.

Art. 143. Bien que le droit du preneur soit déclaré *réel* par la loi, aussi bien pour les meubles que pour les immeubles, la propriété ne cesse pas d'appartenir au bailleur : elle peut être considérée comme démembrée tant que dure le bail ; mais quand le droit

du preneur a pris fin, celui du bailleur se retrouve plein et entier.

Il peut donc agir en revendication, c'est-à-dire par action réelle, pour recouvrer sa chose.

Mais il peut aussi agir par action personnelle ; car le preneur est obligé, par le contrat, à conserver la chose et à la rendre.

Deux considérations différentes pourront déterminer le choix du bailleur par rapport à l'action à intenter.

1° Si le preneur est insolvable, l'action réelle aura l'avantage de faire recouvrer au bailleur la chose, en nature et en entier, par préférence aux autres créanciers, tandis que l'action personnelle l'obligerait à concourir avec eux et seulement sur sa valeur.

2° Si le preneur est solvable et que le bailleur ait quelque difficulté à établir son droit de propriété, tandis qu'il lui est facile de prouver le contrat de bail, il intentera l'action personnelle.

Quelquefois il ne restera au bailleur que l'action réelle : supposons que trente ans se soient écoulés depuis la fin du bail, le preneur pourrait opposer au bailleur la prescription dite "libératoire;" mais jamais il ne pourrait lui opposer la prescription dite "acquisitive," parce qu'il possède précairement et que les possesseurs précaires ne peuvent invoquer cette prescription.

Art. 144. C'est un principe d'économie politique, déjà signalé, qu'il faut, autant que possible, éviter de détruire les constructions et les plantations : autrement, il y a deux valeurs perdues, deux mains-d'œuvre inutiles, celle de la construction et celle de la démolition ; de plus, les matériaux perdent considérablement de leur prix par la démolition.

Si le bailleur consent à payer au preneur, non ce que ses plantations et constructions lui ont coûté, mais ce

qu'elles valent à la fin du bail, le preneur n'a pas d'intérêt légitime à s'y opposer.

§ IV.—DE LA CESSATION DU BAIL.

Art. 145. On ne retrouve pas ici toutes les causes d'extinction de l'usufruit ; cela tient, comme la plupart des autres différences déjà signalées, non à la différence *de nature* des deux droits, lesquels sont, au contraire, très voisins l'un de l'autre, mais à la différence *de la cause* des droits : le bail est constitué pour une cause onéreuse, c'est-à-dire à raison du sacrifice que fait le preneur, à raison de la prestation périodique qu'il s'engage à fournir, ce qui exclut, ordinairement, toute considération de sa personne ; l'usufruit, au contraire, est constitué, le plus souvent, à titre gratuit et, dans tous les cas, en considération d'une personne déterminée.

De là, la conséquence que l'usufruit s'éteint par la mort de l'usufruitier.

Sans doute, dans le louage, les parties pourraient convenir que le droit du preneur finira par sa mort ; mais il faudrait, à cet égard, une stipulation expresse ; il ne suffirait pas que les circonstances permissent de croire que le droit a été établi en considération de la personne.

Le non-usage pendant 30 ans n'est pas non plus une cause d'extinction du bail : il n'y a, d'ailleurs, aucune vraisemblance que le cas se présente jamais ; car la prestation périodique que le preneur aura à payer, et qui certainement lui sera demandée, le préservera de l'oubli ou de l'ignorance de son droit.

La renonciation du preneur à son droit ne mettrait pas non plus fin au bail, car il ne peut, par sa seule

volonté, s'affranchir des obligations qui y sont corrélatives. Ce qui serait possible, à cet égard, serait une résiliation volontaire des deux côtés ; mais alors ce ne serait plus une cessation *de plein droit*.

Quant à l'abus de jouissance; il rente dans la généralité du dernier alinéa du présent article, dans la résolution prononcée en justice pour inexécution des obligations du preneur.

On reprend maintenant, pour quelques développements sommaires, les cinq cas d'extinction du bail, s'opérant de plein droit et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer en justice, si les faits ne sont pas contestés.

On remarquera d'abord que l'extinction dont il s'agit ne s'applique pas seulement au droit du preneur, mais, en même temps, à celui du bailleur et, par conséquent, au contrat tout entier.

1° La perte de la chose louée est ici supposée totale. Si elle n'était que partielle, elle pourrait donner lieu, soit à diminution du prix de bail, soit même à résiliation (art. 138 et 158); mais ce ne serait que par l'effet d'une décision judiciaire ou d'une convention amiable : ce ne serait plus de plein droit.

Si la perte de la chose était le résultat de la faute de l'une des parties, du preneur vraisemblablement, le bail n'en prendrait pas moins fin ; mais il y aurait lieu à une indemnité contre la partie qui serait en faute.

2° L'expropriation totale a de l'analogie avec la perte de la chose louée : dans ce cas, la jouissance du preneur devient impossible légalement, au lieu de le devenir naturellement.

3° L'éviction du bailleur est le cas où il est jugé que la propriété de la chose ne lui appartenait pas au moment du contrat ; l'annulation de son droit de propriété a lieu dans le cas où il tenait ce droit d'un acte

entaché, soit d'un vice de consentement, soit d'une incapacité, de la part du cédant.

Dans le troisième cas, il faut qu'une décision judiciaire intervienne contre le bailleur, pour que, par voie de conséquence, le bail finisse de plein droit.

Enfin, il faut que la cause d'éviction soit antérieure au bail : autrement, elle ne serait pas opposable au preneur qui ne doit pas souffrir des actes du bailleur. Et, lors même que la cause alléguée serait antérieure au bail, il faudrait encore que le preneur eût été mis en cause, de manière à y pouvoir contredire, pour que le jugement lui fût opposable.

4° Il est conforme aux principes généraux qu'un droit qui n'a été établi que pour un temps déterminé s'éteigne par l'arrivée du terme fixé. Le temps peut être fixé expressément ou sous-entendu, c'est-à-dire fixé tacitement. La fixation expresse n'implique pas nécessairement un nombre d'années, de mois ou de jours déterminés, bien que ce soit ce qui aura lieu le plus souvent : ce pourrait être l'indication d'un événement précis dont l'arrivée est sujette à être plus ou moins hâtive ou tardive. Par exemple, le preneur a loué une maison, pour tout le temps où il exercerait une fonction publique dans la ville : si ses fonctions cessent ou s'il changé de circonscription, le bail cesse.

De même le preneur a loué une maison, pour le temps pendant lequel il construirait sa propre maison : quoique l'époque à laquelle la maison sera terminée soit variable, ce n'en est pas moins un terme expressément stipulé.

Au contraire, le bail a été fait avec une destination particulière des lieux loués et le bailleur a connu cette destination ; il est tacitement entendu qu'une fois la destination remplie, le bail cessera. Par exemple, un entrepreneur de travaux publics, chargé de la construction d'un édifice, a loué un terrain voisin des travaux, pour la taille des matériaux et l'assemblage provisoire

des charpentes ; le bailleur a connu la destination spéciale des lieux loués ; il est, dès lors, présumé avoir consenti à ce que le bail prît fin, de plein droit, avec l'achèvement des travaux, mais non auparavant, comme aussi s'être réservé le droit de reprendre les lieux loués à la même époque.

Dans l'article 148 ci-après, la loi donne elle-même un exemple, par présomption, de terme tacitement fixé.

La loi met, sur la même ligne que le *terme*, un événement ayant le caractère d'une *condition*, c'est-à-dire un événement futur et incertain, dont l'accomplissement doit résoudre le bail : par exemple, il avait été convenu que le bail cesserait, si le preneur obtenait une fonction ou un emploi public dans une autre ville.

5° S'il n'y a point de terme assigné au bail par les parties, à l'origine, la loi permet à chacune d'elles d'y mettre fin par un avertissement, en forme, donné un certain temps avant la sortie et qu'on nomme *congé*.

Ce n'est pas le congé qui met fin au bail ; ce ne serait pas alors une extinction de plein droit, mais par le fait de l'homme : le congé fait seulement commencer un délai à l'expiration duquel le bail finit de plein droit.

Le congé est l'objet de trois articles ultérieurs (art. 149, 150, 151,

Le dernier alinéa ne présente plus de cessation de plein droit, mais une cessation par voie d'action, soit en résolution pour inexécution des obligations par l'une des parties, soit en rescision pour incapacité ou vice de consentement, il a déjà été sommairement parlé de ces actions et il en sera encore question plus loin.

Art. 146. La disposition de cet article se trouve déjà annoncée par ce qui a été dit au sujet du 1^{er} alinéa de l'article précédent.

Quoique la perte de la chose louée soit fortuite ou résulte d'une force majeure, elle ne doit pas nécessaire-

ment retomber sur le preneur, sous prétexte qu'il a un droit réel ; car le bailleur est obligé de lui faire avoir une jouissance continue. Il ne faudrait pas non plus que la moindre perte lui donnât le droit de faire résilier le bail, ni même l'autorisât toujours à obtenir une diminution du prix de bail. A cet égard, la loi se réfère aux distinctions portées ci-dessus, à l'article 131.

Si la perte de la chose entraîne une perte de jouissance de moins d'un tiers, le preneur n'obtiendra ni la résiliation, ni une diminution du prix. Si celle-ci est d'un tiers ou au delà, le preneur obtiendra une diminution d'un tiers du prix, et si cette perte partielle de la chose doit entraîner nécessairement pour toujours la perte proportionnelle de la jouissance, le preneur pourra demander la résiliation, sans attendre le laps de trois ans prescrit par l'article 131.

Quant à l'expropriation partielle, elle présente deux particularités.

1° Le preneur obtiendra toujours une diminution du prix de bail, quelle que soit la partie expropriée, parce que cette expropriation procure au bailleur une indemnité du trésor public ;

2° Le preneur pourra recevoir lui-même une indemnité du trésor, à cause du trouble que l'expropriation lui cause.

Le preneur obtiendra également une diminution du prix de bail, au cas d'éviction, quelle que soit la portion dont il perd la jouissance, parce qu'il y eu faute du bailleur à louer ce qui ne lui appartenait pas en entier.

Quant au droit de résiliation, il sera toujours subordonné à la perte du tiers de la jouissance première.

Art. 147. Le bail est renouvelé tacitement, par le consentement présumé des parties, après l'expiration du temps qui lui avait été d'abord assigné. Quant aux effets du nouveau contrat entre les parties, ils seront les

mêmes que ceux du contrat primitif, sauf la durée qui, d'après le dernier alinéa de l'article, est désormais indéterminée et cesse par un *congé* ou avertissement donné par une partie à l'autre, un certain temps avant la sortie.

Mais ce nouveau contrat ne peut être opposé aux tiers. Ainsi, ceux qui s'étaient portés garants ou cautions de l'exécution du premier bail ne sont pas garants du second : ils ont considéré, sans doute, la durée de leur engagement éventuel et n'ont pas entendu se trouver engagés par un nouveau contrat, sans leur consentement.

Par la même raison, et par une autre aussi, les hypothèques données pour le premier bail sont inapplicables au second : d'abord, s'il y a des créanciers hypothécaires postérieurs au bail, ils ont pu considérer que leur hypothèque s'améliorerait, quant au rang, par l'extinction de celle qui les précédait, et cette attente légitime ne doit pas être trompée par une prolongation ou extension de l'hypothèque qui prime la leur.

Ensuite, lors même qu'il n'y aurait pas d'autres créanciers hypothécaires postérieurs, l'hypothèque, une fois éteinte ou limitée par la fin du premier bail, ne peut renaître ou s'étendre à une nouvelle créance, au préjudice des créanciers chirographaires, sans que les parties remplissent les formalités requises pour la constitution de l'hypothèque ou pour son extension.

La solution serait la même pour un droit de gage, parce que les autres créanciers pourraient souffrir d'une garantie dont ils n'ont pas prévu la prorogation. Et il ne faudrait pas voir là une contradiction avec ce qui a été dit au sujet de l'usufruit (sous l'art. 78), lorsque la garantie par lui fournie reçoit une application plus étendue par sa faute : dans ce cas, c'est la cause première qui subsiste, avec un effet plus considérable, tandis qu'ici, il y a un nouveau bail, c'est-à-dire une nouvelle dette.

Le nouveau bail tacite, n'ayant pas de durée fixée, ne peut finir de plein droit, mais seulement par un congé.

Art. 148. La loi donne ici une interprétation de la volonté probable des parties ; c'est une présomption légale de leur intention, quant à la durée, lorsqu'elles n'en ont pas exprimé une autre.

Cette fixation de la durée du bail, par présomption légale, n'a lieu que pour les locaux *meublés* ou *garnis* : le bail durera alors pendant la période pour laquelle le prix a été fixé. A l'expiration de cette période, il pourra se former un nouveau bail, par tacite réconduction, mais alors sans durée fixée et finissant par un congé.

La raison pour laquelle la loi interprète elle-même ici l'intention des parties est celle-ci : généralement, la location des maisons ou appartements meublés se fait pour un temps assez court ; les personnes qui n'ont pas de meubles à elles appartenant sont des résidents accidentels dans une ville, des voyageurs, des malades ; lorsqu'ils conviennent d'un prix par période, c'est qu'ils se proposent de rester au moins pendant cette période. Bien entendu, les parties peuvent toujours exprimer le contraire.

On ne peut pas faire la même supposition pour les lieux non meublés, où le séjour est, en général, assez long et semblerait pouvoir se prolonger indéfiniment ; dès lors, l'indication du prix pour une période de mois ou pour une année, n'est plus qu'une manière de fixer le prix courant ; tout au plus, pourrait on y voir l'indication des échéances ou époques de paiement ; mais même, s'il n'y a pas de fixation précise des échéances, la loi les fixe à chaque mois, comme on l'a vu à l'article 138.

La loi ne prévoit pas un cas qui pourrait se rencontrer assez fréquemment, mais qui serait facile à résoudre par l'interprétation raisonnable de la volonté des

parties : le prix de bail d'un appartement meublé pourrait avoir été fixé, tout à la fois, par jour, par semaine et par mois, par trimestre, par semestre et par année, probablement avec une diminution à raison de la plus grande durée. En ce cas, il est clair que le choix de la durée a été laissé au preneur et qu'il pourrait quitter à la fin de chaque période, mais qu'une fois entré dans la période suivante, il devrait l'achever et ainsi des autres : la tacite réconduction n'aurait lieu qu'à l'expiration de la dernière période, et le nouveau bail, n'ayant plus de durée limitée, ne finirait que par un congé.

La location de meubles particuliers est assimilée par la loi à celle des appartements meublés, quant à la durée, qui est considérée comme tacitement fixée par la période de temps pour laquelle le prix est établi ; l'utilité de cette disposition se rencontrera principalement dans la location de chevaux, voitures, machines industrielles, ustensiles de ménage, vêtements, etc.

Art. 149. Lorsque le bail n'a pas de durée fixée par le contrat, soit expresse, soit tacite, comme il sera expliqué plus loin, il ne finit que par un *congé*.

Il faut bien remarquer que, jusqu'à ce que le congé soit donné, c'est le même bail qui dure et qu'il n'y a pas une succession de tacites réconductions ; par conséquent, les sûretés fournies pour l'exécution du bail restent les mêmes, tant que les parties ne les modifient pas. Au contraire, au cas de tacite réconduction, il y a un nouveau bail : les sûretés doivent être renouvelées.

Le présent article s'applique aux locations de bâtiments *non meublés*.

Le congé peut être donné "à toute époque de l'année". La loi s'en explique, parce que dans beaucoup de pays étrangers, le congé ne peut être donné qu'à certaines époques de l'année, ordinairement quatre fois par an,

au commencement de chaque saison, pour sortir à la saison suivante. Il en résulte un inconvénient assez grave, c'est que si l'une des parties oublie de donner congé au temps voulu, elle est obligée d'attendre la saison suivante ; il peut arriver aussi que le besoin de mettre fin au bail ne survienne pour elle que peu de jours après ladite époque et elle est encore obligée d'attendre la prochaine saison.

On pourrait objecter d'ailleurs que le congé donné par le propriétaire à toute époque peut obliger le preneur à sortir à une époque très gênante ; par exemple, à la fin de l'année, alors que les commerçants font leurs comptes généraux et leurs recouvrements. Mais le preneur, étant ainsi prévenu à l'avance par le congé, pourrait demander au tribunal un délai de 8 ou 15 jours qui ne lui serait pas refusé, au moins, s'il n'y avait pas encore un nouveau preneur : les conventions, en effet, doivent "s'exécuter de bonne foi." Le preneur aura toujours eu aussi la faculté d'exclure, par le contrat originaire, certaines époques qui le gêneraient pour la sortie : les négociants doivent être prévoyants ; c'est un des devoirs et un des besoins de leur profession.

Mais ce qui importe le plus à la loi, c'est qu'il s'écoule entre le congé signifié et la sortie un intervalle assez long pour que le preneur ait le temps de trouver une nouvelle habitation et le bailleur un nouveau preneur.

Il est naturel aussi que l'intervalle soit d'autant plus long que la location a plus d'importance : il est toujours plus difficile de trouver à prendre ou donner à loyer une grande habitation qu'une moyenne ou une petite.

Il fallait aussi que la loi trouvât une mesure pour déterminer ce qui serait une grande, une moyenne ou une petite habitation. On ne pouvait pas songer à s'attacher au prix du bail, parce que ce prix varie avec les localités et avec l'état des bâtiments ; il a paru préfé-

nable de considérer l'étendue des bâtiments, non par leur surface en *tsoubos*, mais par leur nature.

Une maison entière est considérée comme une grande habitation. Il est vrai qu'il y a souvent de bien petites maisons ; mais, par cela seul qu'elles sont entières, ce qui aussi implique presque toujours des dépendances, elles sont plus difficiles à trouver pour le preneur qui, quittant une maison de ce genre, en cherchera sans doute une autre de même genre ; elles sont aussi plus difficiles à relouer, pour le bailleur, parce que, leur prix étant toujours plus élevé, relativement à leur étendue, il en trouvera moins facilement un preneur.

La 2^e classe d'habitations est une partie *de bâtiments*, un appartement ou un étage.

L'intervalle entre le congé et la sortie a été réduit, autant que possible : il est de 2 mois et 1 mois.

La loi augmente d'un mois ces deux délais, quand le preneur a mis des *zôsaku*, parce que, dans ce cas, il a droit à plus de ménagements, à cause de ses dépenses.

Bien entendu, les parties pourraient convenir d'un intervalle plus long ou plus court. Dans toutes ces règles de pur intérêt privé, la loi ne statue qu'à défaut de conventions ou d'usage local différent (v. art. 152).

Art. 150. Lorsqu'il s'agit d'une maison entière ou d'un appartement *meublé*, la cessation du bail dépend d'abord d'une distinction qui est déjà indiquée sous l'article 148 : si le bail a été fait pour un temps déterminé, le bail finit de plein droit avec la période indiquée, sans qu'il soit nécessaire de donner congé ; il en est de même, si la durée n'a été fixée que tacitement, par la détermination du prix par période de temps (v. art. 148). Mais s'il y a eu tacite reconduction, à l'expiration de ce temps, alors le bail ne finit que par un congé : l'intervalle entre le congé et la sortie varie,

non plus suivant l'importance des locaux, mais suivant la durée de la période primitive.

D'un autre côté, comme les périodes peuvent être très variées, la loi ne peut multiplier les délais dont il s'agit : elle se borne à en fixer trois, correspondant aux locations faites, soit pour trois mois ou davantage, soit pour moins de trois mois, soit pour un jour : dans le premier cas, l'intervalle entre le congé et la sortie est uniformément d'un mois : dans le second, il est du tiers de la période primitive ; dans le troisième cas, l'intervalle sera de 24 heures.

On comprend que cet intervalle soit court, parce que les locataires ne comptent pas faire un long séjour au même lieu et le bailleur ne compte pas non plus les conserver longtemps ; en outre, le preneur qui reçoit le congé trouve aisément à se loger dans une autre maison meublée ; réciproquement, le bailleur trouve aussi aisément un autre locataire de passage.

Le présent article s'applique aussi aux objets mobiliers : d'abord au cas où, le bail ayant été fait pour un temps expressément fixé (un certain nombre de jours ou de mois), il y aura eu tacite réconduction ; ensuite pour le cas où le prix de location est fixé par périodes.

Dans des divers cas, le congé sera donné, soit un mois à l'avance, soit un nombre de jours à l'avance formant le tiers du temps que le premier bail avait duré, soit 24 heures.

Mais lorsque les meubles font partie d'un appartement meublé, ils en sont l'accessoire et la durée des deux locations est la même : on leur applique alors l'article 148 et les trois premiers numéros du présent article.

Il en est de même des objets mobiliers qui sont in-meubles par destination et placés sur le fonds loué.

Art. 151. Il y a, pour les baux de biens ruraux, une double dérogation aux règles qui précèdent :

1° Un intervalle beaucoup plus long entre le congé et la sortie ;

2° Une époque précise à laquelle le congé doit être donné.

Il est facile de justifier ces dispositions particulières par les considérations suivantes :

L'intention des parties est, naturellement, que le preneur puisse faire la récolte pour laquelle il a fait les semences, labours et cultures, au moins quand il s'agit d'une récolte annuelle.

Le preneur ne doit pas être obligé de quitter les lieux loués avant d'avoir eu le temps de trouver un autre fonds de nature plus ou moins semblable au précédent. Réciproquement, le bailleur ne doit pas être exposé à se trouver sans un autre preneur, pendant une partie de l'année.

Le premier de ces motifs explique que la sortie ne devra pas précéder la récolte principale de l'année ; les deux autres motifs expliquent que l'intervalle entre le congé et la sortie soit de six mois au moins.

S'il s'agit d'un sol non cultivé annuellement, tel qu'une prairie, une lande, un bois, un terrain à bâtir, le congé pourra être donné à toute époque, un an avant la sortie.

Art. 152. La matière des baux étant une des plus importantes dans la pratique, au moins par sa fréquente application, la loi n'a pas craint d'entrer dans des détails un peu minutieux, pour prévenir les procès.

Mais elle n'a pas cru qu'il fût nécessaire ici d'arriver à une uniformité complète dans tout le pays ; c'est pourquoi elle réserve l'application des usages locaux. Il va sans dire que les conventions particulières seront toujours valables en cette matière, soit pour augmenter, soit pour réduire les délais.

Art. 153. Quand le bail de biens ruraux a une

durée fixée, la fin du bail peut arriver avant que la récolte soit enlevée, soit parce que la saison a été tardive, soit parce que les parties avaient mal calculé le temps. En pareil cas, il serait inique que le bailleur ou un nouveau preneur mît obstacle à l'enlèvement de la récolte par le preneur.

Il serait tout aussi injuste que, si la récolte a été hâtive, le preneur dont le bail est sur le point d'expirer s'opposât aux travaux préliminaires de l'année suivante, soit de la part du bailleur, soit de la part d'un nouveau preneur.

La loi réserve le cas où le preneur en éprouverait un préjudice pour les autres récoltes pendantes.

Il y a une autre réciprocité de droits respectifs dont la loi ne parle pas, parce qu'elle va de soi et parce que, d'ailleurs, elle concerne plutôt le commencement du bail que sa fin.

Si, au moment de l'entrée en jouissance du preneur, la récolte pour laquelle le bailleur a fait les travaux n'est pas encore enlevée, le preneur ne doit pas mettre obstacle à l'enlèvement.

Réciproquement, si la récolte du bailleur a été hâtive, il ne doit pas s'opposer à ce que le preneur, même avant l'époque de son entrée en jouissance, fasse les premiers travaux de labour ou autres analogues.

C'est l'application d'un principe déjà proclamé tout à l'heure et qui sera développé plus tard, à savoir, que "les conventions doivent être exécutées de bonne foi" (v. art. 330).

Ces dispositions relatives aux fruits qui se trouvent pendants au moment où commence le bail et où il finit constituent une nouvelle et considérable différence entre le preneur à bail et l'usufruitier. On a vu, en effet, aux articles 50, 69 et 109, que l'usufruitier a droit aux fruits pendants au moment où s'ouvre l'usufruit et qu'il n'a aucun droit à ceux qu'il n'a pas perçus au moment où

l'usufruit finit, ce qui rentre dans les effets aléatoires de l'usufruit.

Il n'en pouvait être de même pour le bail qui n'a rien d'aléatoire et où chaque partie cherche un profit égal à celui qu'elle procure à l'autre. Mais on voit qu'il n'en résulte pas de complications, parce que celui qui a droit à une récolte préparée par ses soins l'enlève en nature et ne réclame aucune indemnité pour les frais de culture.

Art. 154. Rien n'empêche les parties de convenir qu'au cas de vente, le preneur pourra être expulsé même si le bail a une durée fixée ; c'est une réserve que fera souvent le bailleur, quand il fera un bail à prix réduit et pour une longue durée, circonstances qui pourraient détourner un acheteur.

Le bailleur pourrait aussi se réserver la faculté de résilier le bail pour occuper les lieux par lui-même ou pour tout autre cas déterminé.

Le preneur peut aussi faire de pareilles stipulations, dans son intérêt ou dans celui de son héritier.

Ainsi, le preneur a une fonction qui l'oblige à résider au lieu où il l'exerce ; il peut stipuler qu'en cas de changement de fonction ou de résidence, le bail sera résilié, pour éviter les embarras et les difficultés d'une sous-location.

De même, il prévoit le cas où il viendrait à mourir avant la fin du bail : sa mort, en principe, ne dissoudrait pas le bail, mais comme la location pourrait être inutile et, par suite, gênante pour son héritier, il stipule la résiliation en leur faveur.

Dans tous ces cas et autres semblables, il faudra, au moins, que la partie qui veut mettre fin au bail en vertu de la clause, prévienne l'autre partie par un congé, en observant les délais ci-dessus établis suivant la distinction des choses louées.

Ces cas ne sont pas tout-à-fait les mêmes que ceux

prévus à l'article 145-4^o, où l'on a supposé une condition résolutoire expresse, opérant d'elle-même, par le seul fait de l'arrivée de l'événement prévu : la loi suppose ici que les parties n'ont pas stipulé une résolution expresse, mais seulement une faculté de résolution.

Il va sans dire, sans que la loi l'exprime, que si le temps restant à courir du bail est plus court que l'intervalle à observer entre le congé et la sortie, le congé est inutile ; le bail alors prendra fin par la convention originaire et non par l'exercice de la faculté de résiliation. Un congé même, envoyé ou reçu par erreur, ne prolongerait pas le temps restant à courir.

SECTION II.

DE L'EMPHYTÉOSE ET DE LA SUPERFICIE.

§ I.—DE L'EMPHYTÉOSE.

Art. 155. La loi ne permet pas, pour l'avenir, que les emphytéoses aient une durée plus longue que 50 années.

Les nouvelles emphytéoses seront surtout utiles pour mettre en culture les terres en friches ou incultes.

Il est clair qu'en pareil cas, les fermiers ont besoin d'être encouragés par la perspective d'un bail à longue durée : autrement, ils n'auraient pas la récompense de leurs peines et de leurs frais de défrichement.

D'un autre côté, le bail ne doit pas avoir une durée indéfinie, parce qu'il priverait le propriétaire ou son héritier de la libre disposition de la chose, au préjudice de l'intérêt général qui demande la facile circulation des

biens ; en outre, la redevance, ne pouvant être augmentée pendant la durée du bail, deviendrait presque toujours inférieure au prix normal des baux à ferme ; le preneur ou son héritier eux-mêmes pourrait souffrir d'une trop longue durée du bail.

Le délai de 30 ans est assez long pour permettre au preneur de tirer un profit sérieux des terres qu'il aura défrichées ; le délai de 50 ans est un *maximum* que la loi ne permet de dépasser qu'au moyen d'un renouvellement, lequel, fait en connaissance de cause par les parties, et à de nouvelles conditions, s'il y a lieu, n'a plus les inconvénients d'un engagement pris trop longtemps à l'avance ; d'ailleurs, à quelque époque que le bail soit renouvelé, il ne durera jamais plus de 50 ans depuis le renouvellement.

Si les parties ont stipulé un plus long délai, le contrat ou le renouvellement ne sera pas nul, mais seulement réduit au terme permis par la loi. Il était nécessaire de le dire, car dans les contrats onéreux, les clauses prohibées ont souvent pour effet de vicier le contrat (v. art. 413). Ici cela eût été d'une rigueur exagérée.

On verra plus loin (art. 157) que l'emphytéose suit les règles du bail ordinaire, lorsqu'il n'y est point dérogé spécialement.

Une de ces règles est relative à la tacite réconduction, lorsque, la durée du bail étant expirée, le preneur est resté et a été laissé en possession de la chose louée (art. 151). Cette règle s'appliquera à l'emphytéose, laquelle continuera aux mêmes conditions que les précédentes, sauf la durée qui cessera par un congé ; et comme la loi n'augmente pas l'intervalle entre le congé et la sortie, on appliquera ledit article 151.

Les droits des tiers seront d'ailleurs respectés conformément à l'art. 147.

A l'égard des contrats antérieurs à la mise à exécution de la présente disposition et ayant le caractère de

baux perpétuels, la loi fait une distinction qui permettra de tempérer le principe de la non-rétroactivité des lois en faveur de l'intérêt public qui se trouve engagé ici.

1° Pour les baux de terres en friches ou incultes, auxquels les parties n'auront pas assigné de durée déterminée ou qu'elles auront qualifié "Eigosaku", la loi réserve au législateur le droit de prendre dans l'avenir, pour les réduire, telle mesure qui lui paraîtra commandée par les circonstances : il est bon d'y préparer les esprits, car ce sera une nécessité très probable ;

2° Les baux, au contraire, auxquels les parties avaient assigné une durée déterminée, même supérieure à 50 années, seront respectés et il est à croire qu'ils ne seront jamais atteints pour une loi future, à cause de leur moindre inconvénient.

La loi annonce ainsi à l'avance que le principe général de la non-rétroactivité des lois pourra ici recevoir une atteinte. Mais il est reconnu que ce principe n'est pas *constitutionnel* et qu'il peut toujours recevoir une atteinte par la loi, dans des cas exceptionnels et graves. Or, ici, l'exception sera très nécessaire et légitime. La règle de la non-rétroactivité est fondée sur le respect des droits acquis sous l'empire d'une ancienne loi. La loi nouvelle les respecte absolument, lorsque l'emphytéose établie avait dès l'origine une durée fixée : les parties en ont fait la loi de leur convention. Mais quand l'emphytéose a été stipulée perpétuelle, les parties ne peuvent avoir absolument compté sur la perpétuité qui est si peu dans l'ordre des choses humaines. Si la loi future ne permet de mettre fin aux emphytéoses stipulées perpétuelles qu'après un temps très long, 50 ans, par exemple, elle aura satisfait à la justice et à la raison.

Du moment que l'emphytéose est une sorte particulière de bail, il se présentera, peut-être fréquemment, une question dans la pratique, à savoir : à quel signe reconnaîtra-t-on que les parties ont entendu faire un

contrat d'emphytéose plutôt qu'un bail ordinaire ?

D'abord, si les parties ont donné au contrat son nom légal, il n'y aura pas de difficulté. Mais, si elles ont négligé cette précaution, les tribunaux ne pourront décider la question que par les circonstances.

La durée du bail sera une indication importante : si le bail est fait pour plus de 30 années, il y aura présomption que les parties ont voulu établir une emphytéose plutôt qu'un bail ordinaire, puisque le bail ordinaire ne peut excéder cette durée ; s'il s'agit de terres en friches ou incultes, la présomption sera encore fortifiée. Mais si, dans le contrat, se trouvent certaines clauses qui ne se rencontrent que dans le bail ordinaire, par exemple, sur la garantie de jouissance, on devra décider que les parties ont voulu faire un bail ordinaire et la durée en sera réduite à 30 ans. Dans le doute, on devra encore décider que les parties ont fait un bail ordinaire ; car l'emphytéose restera toujours une exception et les exceptions ne se présument pas : elles doivent être prouvées par la partie intéressée.

Art. 156. Les observations faites sous l'article 117, au sujet de l'impossibilité d'établir un droit de bail autrement que par contrat, s'appliquent au bail emphytéotique.

Art. 157. L'objet de ce paragraphe est de déterminer les règles particulières à certains baux ; dès lors, tous les points sur lesquels il n'est pas introduit ici de dérogations expresses ou tacites au droit commun continuent à y être soumis.

Mais il va de soi que le bail emphytéotique, à cause de sa longue durée, n'est pas permis aux administrateurs de la chose d'autrui, ni à ceux qui n'ont que l'administration et non la disposition de leurs biens (v. art. 119 à 122) : les baux à long terme ne sont pas des *actes d'administration*.

Art. 158, 159 et 160. Le but principal de l'emphytéose étant de favoriser la mise en culture de terrains jusque-là en friches, il est naturel que le preneur ait un pouvoir plus étendu sur la chose louée que dans le louage ordinaire.

La loi indique ici une première limite à la liberté du preneur ; mais cette limite n'est ni étroite ni gênante : il suffit que le preneur ne diminue pas la valeur du fonds d'une manière " permanente," ce qui veut dire que, lors même que les premières transformations du fonds en diminueraient temporairement la valeur ou le produit, ce qui sera généralement inévitable, le preneur ne serait pas inquiété, du moment que des améliorations en devraient être la conséquence ultérieure.

Ainsi, si le preneur défriche des buissons de peu de valeur, pour les remplacer par des cultures de riz ou autres produits alimentaires ou industriels, il y aura un moment où le fonds ne donnera même plus le minime revenu antérieur et ne donnera pas encore de nouveaux produits : mais cet état transitoire est une nécessité pour laquelle le preneur ne peut être critiqué.

Il en est de même, s'il dessèche un marais ; le terrain sera d'abord bouleversé par les terrassements et il ne produira même plus de roseaux ; mais, plus tard, il pourra devenir très fertile.

Le dessèchement des marais ne doit pas rencontrer d'obstacles, parce que les eaux stagnantes sont toujours inutiles et souvent nuisibles.

Au contraire, la suppression de grands arbres ou de bâtiments pourrait être considérée comme une détérioration permanente ; elle serait même irréparable pour les arbres : les articles 159 et 160 y mettent obstacle.

A l'égard des cours d'eau, l'emphytéote peut les modifier, chaque fois que ce sera pour le bien de la propriété, et il est à présumer qu'autrement, il ne fera pas cette dépense. Il ne pourrait les supprimer, par

exemple, en les détournant sur les voisins, même avec leur consentement : un cours d'eau, à la différence d'un marais, a toujours une grande utilité pour l'irrigation ou l'industrie.

La loi ne parle que des cours d'eau *traversant* le fonds ; car, pour ceux qui ne font que le *border*, les limites au droit du preneur tiennent surtout au droit de l'autre riverain. Il en sera parlé au Chapitre des *Servitudes*.

Les bois *taillis*, dont il a déjà été question au Chapitre de l'*Usufruit*, sont des bois qui se coupent périodiquement au ras (au niveau) du sol et qui repoussent continuellement. L'emphytéote en jouira comme un preneur ordinaire, lequel en jouit lui-même comme un usufruitier. Mais il ne pourra pas défricher de tels bois, sans le consentement du propriétaire.

A l'égard des arbres dits "à haute tige," la loi fait une distinction facile à justifier : s'ils n'ont pas 20 ans et ne sont pas de nature à être coupés périodiquement, comme, par exemple, les arbres résineux, le preneur pourra les couper ; s'ils ont plus de 20 ans, il ne le pourra pas ; à moins encore qu'ils ne soient déjà assez âgés pour que leur croissance doive cesser avant la fin du bail, auquel cas, il peut les couper, mais seulement quand le propriétaire n'a plus d'intérêt à leur conservation, c'est-à-dire quand leur croissance est finie.

Du reste, on ne considèrerait pas comme devant être respectés par le preneur, quelques bouquets d'arbres disséminés sur le fonds : ce pourrait être une entrave à la transformation et à la mise en culture du sol ; il y a là une question de fait, qui, en cas de contestation, serait tranchée par les tribunaux.

La disposition de l'article 160 a de l'analogie avec celle concernant les arbres.

Le preneur ne peut jamais supprimer les bâtiments principaux, à moins qu'il ne fasse reconnaître et accep-

ter par le propriétaire l'avantage de leur suppression ou de leur remplacement.

A l'égard des bâtiments accessoires qui n'ont pas la même importance et qui varient nécessairement avec le genre d'exploitation du fonds, le preneur doit avoir une plus grande facilité de les changer. Il suffit, pour qu'il ait ce droit, que leur durée ne puisse dépasser celle du bail ; alors, comme le propriétaire n'aurait pas pu compter les retrouver un jour en état de servir, il lui importe peu qu'ils soient détruits plus tôt.

Dans le cas contraire, son consentement est nécessaire pour leur suppression.

Art. 161. L'obligation pour le preneur de laisser au propriétaire les arbres arrachés et les matériaux des bâtiments supprimés, outre qu'elle est conforme au principe du droit de propriété, a encore l'avantage d'ôter au preneur tout intérêt à détruire sans nécessité, même quand il en a le droit, les constructions ou plantations établies déjà sur le fonds.

Art. 162. A la différence de l'usufruitier et par assimilation au preneur ordinaire, l'emphytéote n'a aucun droit aux produits, ni aux redevances des mines, même de celles qui se trouvent en exploitation au moment où son droit s'est ouvert. Les mines s'exploitant par galerie, sont tout-à-fait indépendantes de la surface arable, objet de l'exploitation de l'emphytéote.

L'exception portée à la fin de l'article se justifie, au contraire, par le but de l'emphytéose.

Art. 163. Le droit de l'emphytéote sur les carrières ne diffère de celui d'un usufruitier et d'un preneur ordinaire que lorsque ces carrières ne sont pas encore en exploitation : dans ce cas, l'emphytéote peut les ouvrir pour y prendre les matériaux nécessaires non-seulement

à l'entretien et à la réparation des digues, murs ou bâtiments, mais encore pour l'amélioration du fonds ; toujours, parce que l'emphytéose a pour but principal l'amélioration et la mise en valeur de sols jusque-là incultes.

Art. 164 et 165. Ces articles présentent une des grandes différences entre l'emphytéose et le bail ordinaire.

La destination de ce bail à long terme, qui est surtout de mettre en culture des terres jusque-là incultes, est incompatible avec l'obligation pour le bailleur de procurer et garantir une jouissance normale et régulière de la chose. On a dit aussi, sous l'article 155, que ce serait engager pour un temps trop long la responsabilité du bailleur et de son héritier.

Le bas prix du bail et la fécondité naturelle des terres nouvellement défrichées seront, ordinairement, pour le preneur, une compensation suffisante des accidents ou obstacles à la jouissance qu'il pourrait rencontrer.

Mais l'absence de garantie de jouissance n'exclut pas la garantie de l'existence même du droit que le bailleur a prétendu conférer par le contrat d'emphytéose. Si donc l'emphytéote était évincé par un tiers établissant que le bailleur n'était pas propriétaire, ce dernier serait de droit garant de l'éviction envers le preneur.

Art. 166. La disposition de cet article sépare encore l'emphytéote du preneur ordinaire, lequel ne paye aucun des impôts fonciers ; elle le rapproche de l'usufruitier, mais avec une aggravation, car ce dernier ne fait que contribuer aux impôts extraordinaires, sans les supporter en entier.

La raison de cette double différence est encore le bas prix probable du bail et, en outre, la considération suivante : les terres données à emphytéose, prenant avec le

temps une plus grande valeur, seront taxées à un chiffre progressivement plus élevé qu'à l'origine ; or, le bailleur ne voyant pas s'élever progressivement la redevance annuelle, il serait injuste qu'il acquittât les impôts.

Si les lois de finances autorisent le Trésor à recouvrer l'impôt sur le propriétaire, il aura un recours contre l'emphytéote.

Art. 167. La solidarité et l'indivisibilité entre les emphytéotes sont encore propres à l'emphytéose et se fondent sur la longue durée du bail, en même temps que sur la probabilité qu'il y aura souvent plusieurs preneurs associés.

Si l'obligation de payer la redevance n'était pas solidaire et indivisible, le bailleur serait exposé à de grands embarras pour recouvrer ladite redevance : il arriverait souvent que des décès substitueraient plusieurs successeurs à leur auteur ; la redevance se morcellerait à l'infini et, en cas d'insolvabilité d'un ou plusieurs d'entre eux, la résolution du contrat ne pourrait être obtenue que partiellement, ce qui serait un grand inconvénient pour le bailleur, ou si l'on admet, ce qui est naturel, que la résolution soit indivisible, il est plus simple que l'obligation du paiement le soit d'abord elle-même.

Tous ces inconvénients disparaissent au moyen de la solidarité et de l'indivisibilité réunies dont il sera traité au Livre des *Garanties* ; les effets généraux en sont réglés aussi à la partie des créances (art. 441 et s.) : il suffira qu'un seul des preneurs originaires ou un seul de leurs successeurs soit solvable, pour qu'il ne soit pas nécessaire de recourir à la résolution, et si tous sont insolvables, la résolution aura lieu en entier.

La loi ne réserve pas le cas de convention contraire ; mais c'est un principe général que les conventions privées peuvent toujours diminuer les effets légaux d'un contrat, comme elles peuvent les étendre, lorsqu'il n'y

a rien dans la convention de contraire à l'ordre public.

C'est ainsi que la disposition du présent article, qui n'existe pas dans le bail ordinaire, pourrait y être suppléée par convention expresse.

Art. 168. Il y a ici une nouvelle différence entre les baux emphytéotiques et les baux ordinaires : dans le bail ordinaire, il suffit que le preneur manque à payer l'un des termes exigibles pour que le bailleur puisse faire résoudre le contrat ; ici, la loi est moins rigoureuse pour l'emphytéote à cause des difficultés souvent imprévues de l'entreprise.

En outre, comme les pertes de récoltes et autres privations de jouissance n'autorisent pas le preneur à demander une diminution du prix de bail, il est juste de lui accorder quelques délais, en cas d'embarras dans ses affaires.

Mais si le preneur a d'autres créanciers qui le mettent en faillite et poursuivent la vente de ses biens, alors il est impossible de refuser au bailleur le moyen de sauvegarder ses droits. Pour ce qui concerne le remboursement des impôts payés par le propriétaire, le défaut d'un seul payement suffirait pour faire prononcer la résolution contre l'emphytéote : le propriétaire pourrait souffrir beaucoup de cette avance de fonds non remboursée.

Art. 169. Cette disposition avait été réservée par l'article 165 comme un correctif du manque de garantie de la jouissance par le bailleur.

La loi prévoit deux cas où le preneur peut lui-même faire résilier le contrat.

On peut supposer, pour le premier cas, une guerre ou une inondation qui aurait tellement dévasté le fonds qu'il ne donnerait aucun revenu pendant trois années.

Dans le second cas, la perte des revenus n'est pas totale, mais elle est telle que, désormais, les profits ne

pourront dépasser la redevance à payer : ce serait la ruine du preneur à courte échéance.

On peut supposer, pour l'application de ce second cas, la destruction de plantations, de travaux d'irrigation ou de dessèchement qui ont coûté des sommes plus ou moins considérables et que le preneur ne peut ou ne veut recommencer : s'il en résulte que les profits soient diminués au point de ne pas lui laisser d'excédant après avoir payé la redevance, il peut faire résilier le bail.

Art. 170. Le principal but de l'emphytéose étant, comme on l'a dit plusieurs fois, l'amélioration des terres, et le prix du bail étant ordinairement faible, il est naturel que l'amélioration du fonds profite au bailleur, lorsque le contrat a pris fin et que le preneur a pu en tirer un profit légitime.

D'ailleurs, à part l'enlèvement des arbres, que la loi refuse, parce qu'ils ont peu coûté au moment de la plantation, les autres améliorations, étant plus ou moins incorporées au sol, seraient difficiles à évaluer et deviendraient une source de contestations : il est donc naturel qu'elles restent au bailleur sans indemnité.

Au contraire, les constructions peuvent avoir coûté beaucoup à établir et sont faciles à distinguer du sol : il serait dur pour le preneur de les laisser sans indemnité. Il pourra donc les enlever, à moins que le bailleur ne préfère les acquérir, en lui en payant la valeur, suivant les règles établies aux articles 70 et 144.

§ II.—DE LA SUPERFICIE.

Art. 171. Dans les pays où le prix du sol est relativement élevé, il s'est établi une modification du droit de propriété dont le présent article donne le caract-

tère principal : le sol même, le *tréfonds*, appartient à une personne et les *édifices* ou *superficies* appartiennent à une autre.

On pourrait s'étonner que, le droit de superficie étant, comme le dit notre article, un droit particulier de propriété, il n'en ait pas été traité au Chapitre même de la *Propriété*. Mais le superficiaire n'a pas la propriété du tréfonds ; il n'a pas même celle de la surface du sol sur laquelle portent ses constructions ou plantations ; enfin, il paye une redevance annuelle comme un preneur, et même comme un preneur à emphytéose ; il est donc naturel de réunir l'emphytéose et la superficie, comme il est d'usage d'ailleurs dans les pays qui admettent ces deux droits.

Art. 172. Le but du présent article est de faire remarquer la grande différence qu'il y a entre la superficie et le bail, soit ordinaire, soit emphytéotique : tandis que ces deux sortes de baux ne peuvent s'établir que par un contrat spécial, le droit de superficie, étant surtout un droit de propriété immobilière, quoique limité, comporte les mêmes modes d'établissement que la propriété ordinaire réunissant le sol et les bâtiments ou plantations.

Il se transmet aussi de la même manière : notamment, par succession ; sous ce rapport, il ressemble au bail, mais cela le sépare de l'usufruit.

Au surplus, la loi réunit dans cet article deux hypothèses qui ne sont pas tout-à-fait identiques :

1° Des constructions et plantations existent déjà au moment de l'établissement du droit de superficie : alors il y a aliénation principale de celles-ci, le bail du sol n'étant que l'accessoire :

2° Le sol a été spécialement loué " pour bâtir ou pour planter " : alors le droit de superficie ne naîtra qu'avec les constructions mêmes ou les plantations, sans nouvel

acte entre les parties ; on peut dire, dans ce cas, que le droit de superficie résultera de l'accomplissement de la condition du bail qui peut, dès lors, excéder 50 ans, comme on le verra plus loin, pourvu que les bâtiments ou plantations soient établies avant 30 ans.

Dans le premier cas, il est évident que le superficiaire devient un acquéreur d'immeubles, soit par vente ou échange, soit par donation ; dès lors, on applique à la constitution du droit de superficie les règles des cessions d'immeubles, tant pour la capacité d'aliéner que pour les formes à observer dans l'acte et pour les conditions de publicité à remplir dans l'intérêt des tiers, telles qu'elles sont établie dans la II^e Partie du présent Livre. Dans le second cas, l'acte sera soumis à la publicité comme bail ; il exigera aussi la capacité d'aliéner, puisqu'il excède les pouvoirs d'un simple administrateur.

Art. 173. Le cas où le superficiaire payera une redevance annuelle sera, sans doute, le plus fréquent, parce que, lors même qu'il y aura des constructions ou plantations, elles ne lui auront été cédées, généralement, que pour leur valeur actuelle et intrinsèque : la redevance compensera alors la jouissance temporaire du sol.

Incontestablement, il y aura toujours une redevance à payer, lorsque, en l'absence de constructions actuelles, le superficiaire aura acheté seulement "le droit de bâtir."

Il est naturel, en pareil cas, d'appliquer les règles du bail emphytéotique, spécialement, en ce qui concerne la solidarité et l'indivisibilité (art. 167) et le défaut de paiement de la redevance (art. 168).

Art. 174. Il arrivera, le plus souvent, sans doute, que les parties détermineront l'étendue du terrain accessoire des bâtiments cédés au superficiaire ; mais la loi doit toujours suppléer à l'imprévoyance des parties, en s'attachant à leur intention probable. Or, il est

évident que l'acheteur de la superficie n'a pas entendu n'avoir que les bâtiments, sans aucun terrain alentour : autrement, l'usage lui en serait presque impossible.

La loi fait une chose juste et raisonnable, en accordant au superficiaire une portion de terrain égale à la surface totale de l'assise des bâtiments.

Sans doute, dans les grandes villes, où le terrain a une grande valeur, ce pourrait être un trop lourd sacrifice du propriétaire ; mais, c'est à lui de limiter ce terrain accessoire dans le contrat même.

La détermination de cet espace environnant les constructions sera faite par experts, quand elle ne le sera pas d'un commun accord par les parties.

Si le terrain manquait, d'un ou plusieurs côtés, le superficiaire ne pourrait prétendre à une compensation des autres côtés, parce qu'il n'a pu compter sur un espace que la nature des lieux ne présentait pas ; c'est pourquoi la loi dit qu'on tiendra compte de la configuration du sol ; on tiendra compte aussi de la destination des diverses parties du bâtiment : on distinguera ce qui est destiné au service domestique de ce qui a rapport à l'habitation du maître ; de même, s'il s'agit d'une maison destinée au commerce ou à l'industrie, le sol environnant sera réparti autrement que s'il s'agit d'une maison d'agrément.

Pour ce qui concerne l'espace environnant les arbres, il fallait aussi que la loi suppléât au silence des parties, car il est clair qu'elles n'ont pas entendu que le superficiaire n'eût que l'espace occupé par le tronc des arbres.

Il était impossible de s'attacher à l'espace occupé par les racines ; car, outre que cet espace est variable et progressif, la vérification en est difficile et nuisible aux arbres. La loi a adopté la solution la plus favorable au superficiaire. Si le cédant la trouve excessive, il la réduira par le contrat.

Lorsque le terrain a été loué " pour bâtir," le superficiaire est présumé avoir tenu compte des dimensions de terrain nécessaires pour le service de ses constructions et il ne pourrait en demander plus tard un supplément.

Art. 175. Il a paru bon d'exprimer que le superficiaire, bien qu'il plante ou construise en vertu d'un droit qui lui a été cédé par celui dont il va se trouver voisin, doit observer les distances prescrites par la loi pour les constructions et plantations : la situation n'est pas différente pour le superficiaire de celle d'un acheteur de sol qui se trouverait voisin de son vendeur. Le voisin de son côté sera soumis aux mêmes obligations vis-à-vis du superficiaire.

Art. 176. La loi ne pouvait soumettre le droit de superficie à la même durée que l'emphytéose : cette durée aurait pu être excessive dans certains cas et insuffisante dans d'autres.

Elle distingue si le titre constitutif a assigné ou non une durée déterminée au droit de superficie.

Au premier cas, la convention sera observée. Au second cas, il eût pu paraître raisonnable de s'attacher à la nature des constructions (pierres, briques ou bois) et de faire durer le droit en raison directe de la solidité probable des édifices, répondant d'ailleurs au coût probable de leur établissement ; mais, dans chacun de ces genres de constructions, il y a bien des variétés possibles ; en outre, si les bâtiments existaient déjà au moment où la superficie avait été cédée, il était possible qu'ils eussent déjà une plus ou moins grande ancienneté. Le système auquel la loi s'est arrêtée répond à l'intention probable des parties : le droit durera autant que les bâtiments.

Mais le superficiaire pourrait abuser de sa position, en remettant les bâtiments à neuf, périodiquement et à

mesure qu'ils seraient menacées de tomber de vétusté.

La loi prévient cette fraude, qui éterniserait presque le droit de superficie, en défendant les grosses réparations ou *réconfortations*. Le superficiaire ne pourra faire ces travaux que si le propriétaire l'y autorise et il est clair que celui-ci pourra mettre à cette autorisation les conditions qu'il jugera à propos ; dans tous les cas, les droits des tiers seront respectés.

Pour ce qui concerne les plantations, le système de la loi est également facile à justifier : quand les arbres ont atteint leur plus grand développement *utile*, c'est-à-dire, quand ils ne gagneraient pas à être conservés, le droit doit cesser : le superficiaire les arrachera et son droit prendra fin, faute d'objet. Il en serait évidemment de même, si les arbres étaient détruits par accident.

Dans ce même cas où le droit de superficie n'a pas de durée fixée par le titre constitutif (ou par un acte postérieur toujours possible), le superficiaire peut y mettre fin par un congé ; mais la loi refuse ce droit au propriétaire.

Le motif de cette différence entre la superficie et le bail, tant ordinaire qu'emphytéotique, où le droit de donner congé d'un bail d'une durée indéterminée est réciproque, est que la superficie est un droit de propriété de bâtiments et plantations, bien plus qu'un bail du sol ; or, il ne doit pas être permis au propriétaire du sol de mettre fin à un droit de propriété d'autrui. Au contraire, le superficiaire peut ne pas trouver un profit suffisant de ses bâtiments ou plantations, ou il peut désirer les transporter ailleurs ; il est donc juste qu'il puisse abandonner son droit : il lui suffit pour cela de prévenir le propriétaire un an à l'avance ou de perdre une annuité.

La loi ne s'arrête pas au cas, plus rare, où il aurait été assigné au droit de superficie une durée déterminée : il faut, naturellement, que, dans ce cas, le droit cesse de

plein droit à l'arrivée du temps fixé, et qu'il n'y aura pas lieu à tacite réconduction.

Le motif de cette dérogation au droit commun du bail, tant ordinaire qu'emphytéotique est qu'au cas de tacite réconduction, il faudrait encore un congé pour y mettre fin; or dans ce cas, il serait impossible de ne pas accorder aux deux parties un droit égal de le signifier. Mieux vaut donc refuser ce droit à l'une et à l'autre et observer les conditions premières du contrat; le superficiaire d'ailleurs n'en éprouvera pas un dommage imprévu, car il a dû songer d'avance à se retirer et à disposer de ses bâtiments ou plantations. Mais, bien entendu, il pourra toujours y avoir une réconduction expresse: la loi ne présume plus la volonté des parties, mais elle ne prétend pas défendre de l'exprimer.

Art. 177. Dans certains pays d'Europe, où le droit de superficie est toujours établi pour un délai préfix, les constructions et plantations sont, à l'expiration du délai, acquises au propriétaire du fonds, sans indemnité. On ne peut pas dire que ce soit injuste, le superficiaire ayant accepté d'avance cette condition rigoureuse, portée dans la loi ou dans la convention.

Dans d'autres pays, le propriétaire du sol ne reprend les bâtiments acquis par le superficiaire, à l'origine, ou édifiés par lui, qu'à charge de les payer: c'est un droit légal de préemption.

C'est ce dernier système qu'on a préféré pour le Japon et qu'on avait adopté déjà pour l'usufruitier, pour le preneur ordinaire et pour l'emphytéote.

Art. 178. La loi a dû se préoccuper ici, comme au sujet de l'emphytéose, de l'influence de ces nouvelles dispositions sur les droits de superficie qui se trouveront déjà établis au moment de la mise à exécution du présent Code.

Conformément aux principes de la non-rétroactivité des lois, elle respecte les *droits acquis*.

De là deux dispositions distinctes :

1° Pour les droits auxquels les parties ont assigné une durée déterminée, il y a pour chacune d'elles, un droit acquis, en vertu de la convention, à jouir, pendant tout le temps fixé, soit de la superficie, soit de la redevance : la loi le respecte absolument. Il faudra cependant distinguer le cas où il serait prouvé que le terme a été fixé dans l'intérêt du superficiaire seul, ce qui sera le plus fréquent : dans ce cas, il pourra se retirer, en observant les règles et conditions antérieurement reçues ;

2° Pour les droits qui n'avaient pas de durée fixée, le droit durera autant que les bâtiments, si le superficiaire ne le fait cesser auparavant par un congé.

A l'égard du droit de préemption qui n'existe pas aujourd'hui dans les coutumes japonaises, et que la loi nouvelle admet, il est déclaré applicable aux anciens droits de superficie.

