

## SERVICE DU CONTENTIEUX

# AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4237<sup>ne</sup>

Alsace-Lorraine

Agents "F" réintégré

Service Central: Personnel,

Région:

### OBJET DE LA CONSULTATION

Fonctionnaires publics privés irrégulièrement de leur emploi. Réintégration. Droit au remboursement intégral de leur traitement ou à une indemnité à calculer suivant les circonstances ?

Analogie avec la situation des Agents "F" de l'Alsace. Réserve A.L. réintégrés après avoir été mis à la retraite à 55 ans.

D<sup>re</sup> N° 4235<sup>ne</sup>; Aff. :

## N O T E

---

M. le Ministre des Travaux Publics, consulté par la S.N.C.F. sur le point de savoir si les agents "F" de l'ancien Réseau des Chemins de fer A.L., qui ont opté pour le régime général des retraites de la loi du 21 Juillet 1909, en conformité de l'art.2 de la loi du 30 Décembre 1923, peuvent - malgré cette option - se prévaloir des dispositions du décret du 13 Juin 1937 fixant à 62 ans la limite d'âge des fonctionnaires du cadre local d'Alsace et de Lorraine, s'est prononcé pour l'affirmative.

Cette décision implique, outre le maintien en fonctions des agents de cette catégorie, qui n'ont pas encore atteint l'âge de 62 ans, la réintégration de ceux appartenant à la même catégorie, qui ont été mis à la retraite à 55 ans.

La question se pose, dès lors, de savoir si ces derniers pourront prétendre à une indemnité compensatrice du préjudice qu'a pu leur causer la mesure jugée irrégulière dont ils ont été l'objet, et comment devrait être calculée cette indemnité.

Il y a là une situation nouvelle qu'il convient, semble-t-il, d'apprécier en s'inspirant, par analogie, des règles admises par la doctrine et la jurisprudence administratives pour les fonctionnaires publics qu'une décision illégale a, pendant un certain laps de temps, privés de leur emploi.

A cet égard, il a été longtemps admis que l'Administration avait, en pareil cas, l'obligation juridique de payer à ces fonctionnaires le traitement qu'ils auraient touché s'ils n'eussent pas été exclus du service public, et cela, sur tout le temps pendant lequel ils ont été désinvestis irrégulièrement de leurs fonctions. Ce droit au traitement constituait, d'ailleurs, pour eux, la totalité de la réparation à laquelle ils pouvaient prétendre (Cf. Teissier. La Responsabilité de la Puissance publique P. 245; Gaston Jèze. Principes généraux du droit administratif, 2ème éd. p. 169; Hauriou. Précis de droit administratif, 11ème éd. p. 609; Fuzier-Herman, suppl<sup>t</sup>. V<sup>e</sup> Fonctionnaires publics nos 249 et suiv.; Cons. d'Etat 9 Juin 1899, Toutain).

Or, depuis quelques années la jurisprudence du Conseil d'Etat a évolué vers une formule plus souple et plus équitable, semble-t-il, du droit à indemnité du fonctionnaire irrégulièrement congédié.

Désormais, cette indemnité n'est plus nécessairement l'équivalent exact du traitement que le fonctionnaire eût touché s'il n'eut été momentanément privé de son emploi.

Ce à quoi ce fonctionnaire peut prétendre, c'est à une indemnité dans le calcul de laquelle entrent des éléments divers et variables suivant les cas : on tiendra compte notamment des émoluments que le fonctionnaire aura pu percevoir, pendant la période transitoire, s'il avait exercé

pendant ce temps une activité rémunérée. Il ne faut pas, en effet, que sa réintégration devienne pour lui une source de bénéfices. On tiendra compte également des fautes de service qui auraient pu influencer sur sa révocation, des irrégularités commises par l'Administration en le révoquant ou en le mettant à la retraite prématurément; du préjudice moral qui a pu en résulter pour lui, etc.....

L'indemnité totale qui lui sera allouée, en définitive, sera la résultante de ces divers éléments dont certains s'inscrivent pour ainsi dire à son crédit, et les autres à son débit (en ce sens : Hauriou. Précis élémentaire 4<sup>e</sup> éd. p. 81; M. Waline, Manuel élémentaire de droit administratif p. 398; Cons. d'Etat 7 avril 1933, Deberles, avec les conclusions de M. Parodi, Commissaire du Gouvernement, S. 1933 - 3 - 69).

Cette solution est, au surplus, conforme à celle adoptée par la jurisprudence civile elle-même, qui décide que lorsqu'un contrat de louage de services à durée déterminée est résolu par le fait de l'employeur, les dommages-intérêts accordés au salarié comprennent en général, le salaire qui lui eut été dû jusqu'au moment où devait expirer le contrat, sous déduction de ce qu'il aura pu gagner en travaillant ailleurs jusqu'à cette époque (Dalloz. Répert.pratique v<sup>e</sup> Louage d'ouvrage et d'industrie, n<sup>o</sup> 496).

Si l'on se réfère aux principes qui se dégagent de la jurisprudence administrative la plus récente ou à ceux consacrés par la jurisprudence civile, la question posée par la

réintégration des agents "F" de l'ancien Réseau A.L. ayant opté pour le régime des retraites de 1909, n'est donc susceptible que d'une seule solution : leur mise à la retraite prématurée n'ayant été motivée par aucune faute de leur part, l'indemnité à leur allouer serait égale au traitement dont ils ont été privés, déduction faite des appointements qu'ils auraient pu recevoir, dans le cas où ils auraient rempli un emploi rémunéré pendant le temps qu'a duré leur absence de la S.N.C.F.

Par ailleurs, ces agents devraient être reclassés dans les cadres avec l'ancienneté qu'ils auraient eue, si la mesure prise à leur encontre n'était pas intervenue.

Bien entendu, les agents en cause auront à reverser les sommes qu'ils ont pu recevoir de la Caisse des Retraites.

NOTE

M. le Ministre des Travaux Publics, consulté par la S.N.C.F. sur le point de savoir si les agents "F" de l'ancien Réseau des Chemins de fer A.L., qui ont opté pour le régime général des retraites de la loi du 21 Juillet 1909, en conformité de l'art.2 de la loi du 30 Décembre 1923, peuvent - malgré cette option - se prévaloir des dispositions du décret du 13 Juin 1937 fixant à 62 ans la limite d'âge des fonctionnaires du cadre local d'Alsace et de Lorraine, s'est prononcé pour l'affirmative.

Cette décision implique, outre le maintien en fonctions des agents de cette catégorie, qui n'ont pas encore atteint l'âge de 62 ans, la réintégration de ceux appartenant à la même catégorie, qui ont été mis à la retraite à 55 ans.

La question se pose, dès lors, de savoir si ces derniers pourront prétendre à une indemnité compensatrice du préjudice qu'a pu leur causer la mesure jugée irrégulière dont il ont été l'objet, et comment devrait être calculée cette indemnité.

Il y a là une situation nouvelle qu'il convient, semble-t-il, d'apprécier en s'inspirant, par analogie, des règles admises par la doctrine et la jurisprudence administratives pour les fonctionnaires publics qu'une décision illégale a, pendant un certain laps de temps, privés de leur emploi.

A cet égard, il a été longtemps admis que l'Administration avait, en pareil cas, le devoir juridique de

payer à ces fonctionnaires le paiement qu'ils auraient touché s'ils n'eussent pas été exclus du service public, et cela, sur tout le temps pendant lequel ils ont été désinvestis irrégulièrement de leurs fonctions. Ce droit au traitement constituait, d'ailleurs, pour eux, la totalité de la réparation à laquelle ils pouvaient prétendre (Cf. Teissier, *La Responsabilité de la Puissance publique* p. 245; Gaston Jèze, *Principes généraux du droit administratif*, 2<sup>ème</sup> éd. p. 169; Hauriou, *Précis de droit administratif*, 11<sup>ème</sup> éd. p. 609; Fuzier-Herman, suppl<sup>t</sup>, v<sup>o</sup> *Fonctionnaires publics* nos 249 et suiv.; Cons. d'Etat 9 Juin 1899, Toutain).

Or, depuis quelques années la jurisprudence du Conseil d'Etat a évolué vers une formule plus souple et plus équitable, semble-t-il, du droit à indemnité du fonctionnaire irrégulièrement congédié.

Désormais, cette indemnité n'est plus nécessairement l'équivalent exact du traitement que le fonctionnaire eût touché s'il n'eut été momentanément privé de son emploi.

Ce à quoi ce fonctionnaire peut prétendre, c'est à une indemnité dans le calcul de laquelle entrent des éléments divers et variables suivant les cas : on tiendra compte notamment des émoluments que le fonctionnaire aura pu percevoir, pendant la période transitoire, s'il avait exercé pendant ce temps une activité rémunérée. Il ne faut pas, en effet, que sa réintégration devienne pour lui une source de bénéfices; On tiendra compte également des fautes de service qui auraient pu influencer sur sa révocation; des irrégularités commises par l'Administration en le révoquant ou en le mettant à la

- 3 -

retraite prématurément; du préjudice moral qui a pu en résulter pour lui, etc.....

L'indemnité totale qui lui sera allouée, en définitive, sera la résultante de ces divers éléments dont certains s'inscrivent pour ainsi dire à son crédit, et les autres à son débit (en ce sens : Hauriou, Précis élémentaire 4<sup>e</sup> éd. p. 81; M. Waline, Manuel élémentaire de droit administratif p. 398; Cons. d'Etat 7 avril 1933, Deberles, avec les conclusions de M. Parodi, Commissaire du Gouvernement, S. 1933-3-69).

Cette solution est, au surplus, conforme à celle adoptée par la jurisprudence civile elle-même, qui décide que lorsqu'un contrat de louage de services à durée déterminée est résolu par le fait de l'employeur, les dommages-intérêts accordés au salarié comprennent en général, le salaire qui lui eut été dû jusqu'au moment où devait expirer le contrat, sous déduction de ce qu'il aura pu gagner en travaillant ailleurs jusqu'à cette époque (Dalloz. Répert. pratique v<sup>o</sup> Louage d'ouvrage et d'industrie, n<sup>o</sup> 496).

Or, si la S.N.C.F. est tenue de conserver certains de ses agents jusqu'à un âge déterminé et de les réintégrer dans le cas où elle s'en serait prématurément séparée, sans qu'il y eut faute de leur part, on doit considérer, semble-t-il, le contrat qui les lie comme un contrat à durée déterminée et auquel, par suite, s'applique la jurisprudence à laquelle il vient d'être fait allusion.

Si l'on se réfère aux principes qui se dégagent de la jurisprudence administrative la plus récente ou à ceux consacrés par la jurisprudence civile, la

question posée par la réintégration des agents "F" de l'ancien Réseau A.L. ayant opté pour le régime des retraites de 1909, n'est <sup>donc</sup> susceptible que d'une seule solution : leur mise à la retraite prématurée n'ayant été motivée par aucune faute de leur part, l'indemnité à leur allouer serait égale au traitement dont ils ont été privés, déduction faite des appointements qu'ils auraient pu recevoir, dans le cas assez improbable où ils auraient rempli un emploi rémunéré pendant le temps qu'a duré leur absence de la S.N.C.F.

Par ailleurs, ces agents devraient être reclassés dans les cadres avec l'ancienneté qu'ils auraient eue ~~et avec l'avancement qu'ils auraient eu à l'ancienneté,~~ si la mesure prise à leur encontre n'était pas intervenue.

*M. munda* G agnals  
in course absent - reporter  
a name is missing G a -  
y. b. at for record  
the cause is certainly

GRANDS RÉSEAUX DE CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

1<sup>re</sup> Division

AFFAIRES GÉNÉRALES

N°

Réseau

(Service)

OBJET DE LA CONSULTATION

D<sup>er</sup> N° 4236 ; Aff. :

*Modification des lignes de compétence  
du matériel d'entretien de Chemins de fer.*

## N O T E

pour Monsieur le Directeur Général

---

Par note ci-jointe Monsieur le Président GUINAND expose les raisons qui l'ont amené à envisager une modification de la législation à laquelle est assujettie la S.N.C.F. touchant la compétence des Tribunaux.

Du point de vue juridique la question se présente en ce qui concerne la compétence des tribunaux sous deux aspects : compétence ratione loci et compétence ratione materiae.

La compétence ratione loci est régie par les articles 59 et 420 du Code de Procédure civile. L'article 59 pose en matière personnelle le principe de la compétence du Tribunal civil du lieu où est domicilié le défendeur.

Un alinéa du même article fait une application spéciale de ce principe en ce qui concerne les Sociétés, et il précise qu'elles sont assignées devant le Tribunal du lieu où elles sont établies c'est-à-dire devant le Tribunal du siège social.

L'article 59 admet toutefois la possibilité pour le demandeur lorsqu'il s'agit d'une demande en réparation du préjudice causé par un délit, une contravention ou un quasi délit de saisir, s'il le désire, le Tribunal du lieu où le fait dommageable s'est produit.<sup>(1)</sup>

L'article 420 spécial aux litiges nés de tout contrat commercial dispose que le demandeur peut assigner à son choix devant le Tribunal de Commerce du domicile du défendeur (c'est le rappel du principe général de l'article 59), devant le Tribunal dans l'arrondissement duquel la promesse a été faite et la marchandise livrée<sup>(2)</sup> - enfin devant le Tribunal dans l'arrondissement duquel le paiement devait être effectué.

En définitive, c'est en application d'une règle générale de droit, règle admise dans tous les pays, que la S.N.C.F. dont le siège social est à Paris est assignée à Paris

---

(1) La faculté d'assigner devant le Tribunal du lieu de l'accident ne joue qu'en cas d'accidents causés à des tiers - mais non en cas d'accidents survenus à des voyageurs, ceux-ci étant liés au chemin de fer par un contrat.

(2) Cela veut dire Tribunal dans le ressort duquel le contrat a été conclu et exécuté.

Les tempéraments apportés à la règle générale l'ont été soit par les dispositions législatives spéciales que nous venons de citer, soit par la jurisprudence touchant les gares succursales, mais toujours dans l'intérêt des demandeurs.

Par suite de la jurisprudence sur les gares succursales, le chemin de fer peut être assigné partout où il a un établissement important - à la condition toutefois que le fait générateur du litige puisse se rattacher à la gare succursale en cause ou à des faits survenus dans le rayon de cette succursale.

Les règles de la compétence ratione matérie resultent en premier lieu de tous les textes relatifs aux Tribunaux Civils dont le principal est la loi du 11 avril 1838, textes qui donnent aux Tribunaux Civils la qualité de juges de droit commun et leur attribuent une plénitude de juridiction.

Elles resultent par ailleurs des dispositions des articles 631 et suivants du Code de Commerce.

L'article 631 attribue compétence aux Tribunaux de Commerce pour connaître des contestations relatives aux engagements et transactions entre négociants, marchands et

banquiers, ainsi que des contestations relatives aux actes de commerce entre toutes personnes.

Les articles 632 et 633 énumèrent une série d'actes qui sont commerciaux, au nombre desquels figure nommément toute entreprise de transport par terre et par eau.

Comme le présume Monsieur le Président il sera très difficile d'obtenir de l'opinion publique une modification totale en faveur de la S.N.C.F. des règles de compétence, qui, avant même de faire l'objet d'une loi écrite, avaient leur source dans le droit naturel.

Qu'il s'agisse des règles de compétence ratione loci et ratione materiae comment prévoir des règles nouvelles qui ne concerneraient que la S.N.C.F. ?

Parmi toutes les sociétés existant en France, la S.N.C.F. serait la seule à désirer que le lieu du siège social ne soit pas, avant tout autre, attributif de juridiction.

Si le contrat de transport passé avec la S.N.C.F. doit perdre son caractère commercial, en vue de soustraire à la compétence des Tribunaux de Commerce la connaissance des

litiges en matière de tarifs, de trafic marchandises, de transport voyageurs, sera-t-il possible de lui conserver son caractère commercial quand il sera passé avec d'autres entreprises routières ou fluviales ?

Pourra-t-on prévoir la compétence des Tribunaux Administratifs en matière d'accidents voyageurs survenus sur la S.N.C.F. et ne pas renvoyer aux mêmes Tribunaux Administratifs les litiges concernant les accidents survenant dans toutes autres entreprises de transport ?

Si la S.N.C.F. devait être assimilée à une Administration de l'Etat comment pouvoir justifier alors la compétence des Tribunaux de droit commun dans les litiges avec le personnel ? Ne faudrait-il pas admettre dans ce cas la compétence administrative comme pour les fonctionnaires ?

Je ne sais quelles ont été les réflexions de M. CALOT touchant la jurisprudence des Tribunaux de Commerce.

La question n'est pas simple.

Les juridictions consulaires de province se montrent beaucoup moins averties des questions d'interprétation de tarifs et de responsabilité en matière d'accidents de voyageurs que la juridiction consulaire parisienne composée de

personnalités éminentes du Commerce et de l'Industrie, et possédant par suite du nombre considérable des affaires qui sont soumises à ce Tribunal, une connaissance plus approfondie des questions de droit.

Il est également certain que le Tribunal de Commerce de la Seine est plus indépendant et plus impartial que les juridictions consulaires provinciales auprès desquelles jouent les influences locales.

Quand une question de principe se pose ou que l'appréciation des faits est délicate nous avons intérêt à être jugés à Paris.

Par contre, en ce qui concerne le quantum des indemnités allouées, il est bien évident que les Tribunaux de province attribuent aux victimes d'accident ou à leurs ayants-droit des indemnités sensiblement inférieures à celles accordées en général par le Tribunal de Commerce de la Seine.

Psychologiquement, en effet, l'argent a moins de valeur à Paris qu'en province.

Il est exact par ailleurs que la compétence du Tribunal de Commerce de la Seine favorise les importantes Agences qui ont leur siège à Paris. Toutefois, le Contentieux trouve souvent en elles des adversaires moins irréductibles

que les officines de province. Les agences parisiennes, en effet, traitant un nombre considérable d'affaires, ont depuis quelque temps tendance pour hâter leur liquidation à accepter des transactions dans des conditions raisonnables. Bien souvent elles les sollicitent elles-mêmes et offrent des bases de règlement favorables pour réduire leurs avances d'argent aux accidentés et percevoir de suite leurs commissions, à l'encontre des agences de province qui, chargées de beaucoup moins de dossiers, s'efforcent de tirer de chacun le maximum de profit.

La conclusion à tirer de ces constatations et réflexions est qu'une réforme en la matière, pour être favorable aux intérêts de la S.N.C.F. et d'une portée pratique ne pourrait intervenir qu'en dehors des cadres des juridictions existantes qu'il s'agisse des juridictions de droit commun ou des juridictions administratives.

Il faudrait, par exemple, prévoir en matière de transports une juridiction spéciale comprenant des représentants des entreprises et des usagers et des représentants de l'Etat.

Les Commissions Arbitrales créées en matière de loyer, de pension, en matière d'expropriation constituent

des précédents.

Mais une telle réforme qui heurterait des traditions et des intérêts serait très difficilement admise si elle était soumise aux délibérations du Parlement.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

*A*

SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

1<sup>re</sup> Division

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4.237 *ch*

*Région Ouest*  
(Service Agents)

OBJET DE LA CONSULTATION

*M. Agoulin facteur-maire à  
Lannihé, demande de renseignements  
en vue de conclure une location  
(possibilité de donner cours) en cas de sinistrement  
de la résidence.*

*D<sup>re</sup> N° 4.237 *ch* ; Aff. :*

1

10

Juin

9

A.G.

4237 Ch

Monsieur R. AGOUTIN  
Facteur-Mixte à la Gare de JANVILLE (Eure-et-Loir)

En réponse à votre lettre du 5 Juin courant, je vous confirme que, d'après les usages locaux, les locations verbales, dans le canton de Janville, sont, à défaut de convention contraire, réputées faites pour une année; le terme d'usage est fixé au 24 Juin, et le congé doit être signifié 3 mois avant l'expiration de l'année en cours ("Usages locaux du Département d'Eure-et-Loir", Arrondissement de Chartres, articles 36, 39 et 48, Edition Watrin).

Bien entendu, les parties restent libres de déroger à ces usages qui ne sont pas d'ordre public; et vous pourriez demander à votre propriétaire l'insertion dans votre contrat de location d'une clause de résiliation, analogue à celle qui est stipulée en faveur des fonctionnaires, et qui pourrait être ainsi conçue :

" Il est stipulé entre les parties que  
" le présent bail pourra, toutefois, à titre exceptionnel,

" être résilié à toute époque et sans indemnité, au  
" cas où le preneur viendrait à cesser ses fonctions à  
" la Société Nationale des Chemins de fer Français ou  
" serait appelé par elle à exercer des fonctions en-  
" traînant un changement de résidence.

" La résiliation aurait lieu, dans ces  
" deux cas, à l'expiration d'un délai de (trois mois)  
" commençant à courir le lendemain de la date de la  
" réception par le propriétaire de la lettre recomman-  
" dée de préavis à lui adressée par le locataire."

J'ajoute , cependant, que vous n'avez  
aucun moyen légal de contraindre votre propriétaire  
à accepter l'insertion de cette clause, s'il préfère  
s'en tenir aux usages locaux.

Le Chef du Contentieux,

Signé : AURENGE

Dr AG  
N° 4.237 ch

Vu

Monsieur R. Agoutier  
Facteur mixte à la gare de  
Zanville (Eure-et-Loir)

En réponse à votre lettre du  
9 juin courant, je vous confirme  
que, d'après les usages locaux, les locations  
verbales <sup>dans le canton</sup> de Zanville, sont, à défaut de  
convention contraire, réputées faites pour  
une année ; le terme d'usage est fixé  
au 24 juin, et le congé doit être signifié  
3 mois avant l'expiration de l'année  
en cours. ("Usages locaux du département  
d'Eure-et-Loir" <sup>arrêté de Charles</sup> Edition Watrin, articles  
36, 39 et 48.)

+ qui ne sont pas  
d'ordre public ;

Bien entendu, la partie restant  
libre de déroger à ces usages<sup>+</sup> ; et vous  
pourriez ~~faire~~ de demander à votre propriétaire  
c'écrit dans votre <sup>contrat de location</sup> ~~acte de la classe~~  
~~la résiliation dite "de fonctionnaires"~~,  
qui est ainsi conçue : d'une clause de  
résiliation, analogue à celle qui est stipulée  
en faveur de fonctionnaires, et qui pourrait  
être ainsi conçue :

" Il est stipulé entre les parties  
" que le présent bail pourra, toutefois, à titre  
" exceptionnel, être résilié à toute époque  
" et sans indemnité, au cas où le preneur  
" rendrait à ceux les fonctions à la Société

" Nationale des Chemins de fer Français  
" ou serait appelé <sup>par elle</sup> à exercer des fonctions  
" entraînant un changement de  
" résidence .

" La résiliation aurait lieu, dans  
" ces deux cas, à l'expiration d'un délai  
" de (trois mois) commençant à  
" courir le lendemain de la date de la  
" réception par le propriétaire de la lettre  
" recommandée de préavis à lui adressée  
" par le locataire . "

f'ajoute, cependant,  
que vous n'avez aucun moyen <sup>légal</sup> de  
contraindre votre propriétaire à accepter  
l'insertion de cette clause, & il préfère  
s'en tenir aux usages locaux .

Le Chef de Contentieux,



dans cette région les propriétaires ne trackent pas  
directement avec les locataires mais il nous faut  
passer par un notaire, lequel j'avais consulté hier  
au sujet d'un local nécessitant des réparations dont  
j'offrais la moitié après de bon, or cet homme  
de loi m'a dit que mon contrat local n'est pas  
rent m'importe le fait prétendant que les usages  
locaux sont loi.

Deville, je vous prie me renseignera à ce  
sujet en me demandant les conditions à suivre car  
d'après moi les conditions de mon accord étant de  
celle de la loi il me semblerait abusif de louer  
dans les conditions de ce notaire.

Deville également me dira si, devant le notaire, je  
pourrai invoquer votre service de Contentieux afin de  
demander plus de portée à nos arrangements.

En espérant une bonne réponse de votre part  
veuillez agréer l'assurance de ma plus  
haute Considération

P. Agouty

facteur mobile pour de famille sur et sur

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

F

N° 4238

Service Central :

Région :

OBJET DE LA CONSULTATION

BAIL - RÉSILIATION - Charge - signification

Héritiers - du preneur -

La signification doit-elle être faite à un seul des  
cohéritiers ou à tous ?

D<sup>er</sup> N° 4238

F

Aff. :

BAIL - RÉSIL  
Charge

BAIL

- RESILIATION

- HÉRITIERS

Doctrine

34- Lorsque le bail a été consenti à plusieurs locataires ou fermiers solidaires les uns des autres, le congé signifié par l'un d'eux ne suffit pas: il faut un congé solidairement signifié par tous les preneurs, car le bail ne leur a été concédé qu'à la charge de leur obligation solidaire.

Au contraire, le congé donné à l'un d'eux par le bailleur serait opposable aux autres, à cause de la solidarité qui les lie: ainsi le congé donné à l'un deux des associés d'une société en nom collectif serait opposable aux autres associés. Si les preneurs ne sont pas liés solidairement, le congé donné à l'un d'eux ou donné par celui-ci est valable, sauf au propriétaire à donner lui-même congé aux autres preneurs.

(J.de Paix de MORTAIN 13 Décembre 1918; Journal des J.de Paix 1919 p.155)

## Répertoire Carpentier

## v° BAIL (en général)

2079 - Le congé signifié par un seul des co-propriétaires indivis est valable pour la totalité de la chose, si les autres co-propriétaires y ont postérieurement adhéré - Curasson, Poux-Lagier et Pialat, op. cit., t. 1, n. 284.

2080 - D'ailleurs, le congé est censé donné dans l'intérêt de tous les co-propriétaires de l'immeuble loué, bien qu'il ne soit notifié qu'au nom d'un seul, si ce dernier agissait habituellement comme mandataire des autres, à l'égard du preneur - V. Troplong, n. 427.

2081 - Mais, hors les cas qui précèdent, le congé signifié par l'un des co-propriétaires indivis, sans l'assentiment des autres, ne ferait pas cesser le bail, même pour la partie afférente à ce co-propriétaire, car le preneur a loué la chose entière, et dès lors sa jouissance est indivisible - Troplong n. 428; Curasson, Poux-Lagier et Pialat, loc. cit.

2084 - Examinons maintenant le cas où il y a, non plusieurs propriétaires, mais plusieurs preneurs. Il a été jugé à cet égard qu'en cas d'engagement solidaire de la part de plusieurs preneurs, la clause que le bail pourra être résilié après un certain temps, à charge par chacune des parties de s'avertir 3 mois à l'avance, ne donne pas à un seul des preneurs le droit d'opérer cette résiliation, même en ce qui le concerne, sans le consentement des autres. Dès lors, malgré l'avertissement par lui donné, il reste responsable envers le propriétaire des suites de la jouissance continuée par les autres preneurs.- Cass. 19 avril 1831, Redon (S.31.1.162 P. Chr.) - Sic. Troplong n. 429; Curasson, Poux-Lagier et Pialat n. 283.

2085 - Mais on admet généralement par contre que lorsqu'il n'y a pas de solidarité entre les preneurs, chacun d'eux peut donner congé pour sa part et portion. Alors, si le propriétaire ne veut pas laisser subsister le bail avec les autres, il leur donnera congé; s'il les

laisse en jouissance, c'est alors un nouveau bail tacitement consenti - Troplong loc. cit.; Curasson, Poux-Lagier et Pialat loc. cit.

(Répertoire de droit français 1891 p. 136)

BAIL  
- RESILIATION  
- HERITIERS

Jurisdiction

632-.....  
p. 802

..... Au cas de pluralité de preneurs, le congé n'est régulier que s'il est donné à chacun d'eux. La plupart des auteurs admettent toutefois que si les preneurs sont solidaires, il suffit que le congé soit donné à l'un d'entre eux, celui-ci représentant tous les autres (art. 1206 et 1207). De leur côté, les preneurs ne peuvent donner valablement congé qu'à la condition de se mettre d'accord pour le faire.

Répertoire pratique Dalloz.

V<sup>o</sup> - LOUAGE

1442 - le créancier donne aux preneurs, lorsqu'ils sont plusieurs, doit être notifié à chacun d'eux. Cependant, s'ils sont solidaires, il suffit que cette notification soit faite à un seul.  
(arg. C. Civ. art. 1206, 1207)  
Paris 18 Avril 1857. S. 57. 2. 107.

250 - Dans l'hypothèse de plusieurs locataires solidaires, le congé donné à l'un d'eux est opposable aux autres, notamment le congé donné à l'un des associés dans une société en nom collectif. Mais si les locataires sont simplement indivis sans être solidaires, le congé doit être donné à chacun d'eux.

251 - L'héritier du bailleur a qualité pour donner congé au preneur en son nom personnel; mais s'il y a plusieurs héritiers, le congé doit être collectif. De même pour les héritiers du preneur...

**BUREAUX**  
60, quai des Orfèvres, 60  
**PARIS**

**ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES**  
Aux Bureaux du Journal

**TÉLÉPH. : ODÉON 21-13**

FONDATEUR :

*A Chevalier-Marescq*

**LA**

**JOURNAL DU SOIR JU**

**FEUILLE OFFICIELLE**

### SOMMAIRE

#### JUSTICE DE PAIX

Bail à loyer; locataire décédé; congé donné par un seul héritier agissant pour le compte de tous; validité; congé par lettre; acceptation non nécessaire.

#### JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE

Conseil d'Etat (Section du Contentieux). —  
(Séance du 24 janvier 1936.)

Maire; dangers graves; inondations, etc.; droit d'ordonner les travaux sur les propriétés privées; exécution à la charge de la commune seule.

#### REVUE DE JURISPRUDENCE.

#### CHRONIQUE

### JUSTICES DE PAIX

#### JUSTICE DE PAIX DE PARIS (VIII<sup>e</sup>)

Présidence de M. Gaston BONNEFOY  
(Audience du 23 juillet 1936)

**BAIL A LOYER. — LOCATAIRE DÉCÉDÉ. — CONGÉ DONNÉ PAR UN SEUL HÉRITIER, AGISSANT POUR LE COMPTE DE TOUS. — VALIDITÉ. — CONGÉ PAR LETTRE. — ACCEPTATION NON NÉCESSAIRE.**

*Sauf le cas où il a été stipulé que les héritiers d'un locataire seraient obligés solidairement, vis-à-vis du bailleur, il appartient à l'un des héritiers de donner congé pour sa part (1).*

*Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, si le congé a été donné par celui des héritiers qui a continué l'exploitation du fonds et qui a payé les loyers échus depuis le décès du locataire, de bonne foi, cet héritier doit être considéré comme ayant agi et pour son compte personnel et pour celui de ses héritiers (2).*

*Le congé étant une simple manifestation unilatérale de volonté, et non un contrat synallagmatique, il est valablement donné par une lettre, même non suivie d'acceptation de l'autre partie (3).*

(Consorts d'Imécourt c. Vve Charpentier

demain, confirmait le congé donné précédemment pour le 1<sup>er</sup> juillet 1936;

Que c'est avec la plus entière mauvaise foi qu'il est prétendu qu'il n'y avait pas lieu de prendre en considération des lettres de congé de personnes inconnues, relativement à la location Ladurée, lettres soi-disant sans valeur;

Attendu, en effet, que la lettre recommandée donnant congé portait l'en-tête « Ladurée », ainsi qu'il a été exposé plus haut;

Que le nom de Mme Charpentier ne pouvait être inconnu des représentants des consorts d'Imécourt, étant donné que dans la quittance relative au terme échu le 1<sup>er</sup> octobre, et représentée au Tribunal, il est reconnu qu'il a été reçu de la succession de M. Ladurée, la somme de 1.000 francs pour trois mois de loyer échu le 1<sup>er</sup> octobre, des lieux que ladite succession occupe;

Attendu que la lettre de Mme Charpentier, agissant comme représentant des héritiers Ladurée, était valable comme congé, que le nom de Mme Charpentier et sa situation d'héritière de M. Ladurée étaient d'autant moins inconnus du mandataire des consorts d'Imécourt, que le terme de janvier 1936 a été acquitté au moyen d'un chèque, au nom de la Pâtisserie Ladurée, signé de Mme Charpentier, et qui fut accepté sans protestation ni réserve;

Que l'on ne saurait admettre qu'une personne très au courant des questions juridiques ne reconnaisse pas la validité d'un acte, lorsqu'elle entend en dénier la valeur et en bénéficie lorsqu'il lui est avantageux en tant que profitable à ceux qu'il représente;

Qu'il est incontestable que Charpentier est l'une des héritières de M. Ladurée, et qu'elle avait le droit de donner congé;

Qu'il n'y a pas solidarité entre les héritiers et qu'il a été jugé que si les preneurs ne sont pas liés solidairement, le congé donné à l'un d'eux ou donné par celui-ci est valable, sauf au propriétaire à donner lui-même congé aux autres preneurs. (Milhaud, Rép. Gén. alph. des Justices de Paix, V<sup>e</sup> Congé, n<sup>o</sup> 34, p. c. 20; J. P. Mortain, 13 décem-

## Le Tribunal,

Attendu que, suivant exploit de Pequiois, huissier à Paris, en date du 2 juillet 1936, enregistré, M. le marquis d'Imécourt, demeurant à Paris, rue François-I<sup>er</sup>, M. et Mme de Contades, demeurant à Paris, 10, rue Raynouard, et Mme de Ferrières-Sauveboeuf, co-propriétaires de l'immeuble, sis à Paris, 18, rue Royale, ont cité devant le tribunal de Paix du VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Mme Charpentier, demeurant à Paris, 16, rue Royale, et Mme Vve Ladurée, prise au nom et comme héritière ou représentante de son défunt mari, demeurant à Paris, 8, rue de la Bienfaisance, Mmes Charpentier et Vve Ladurée, prises au nom et en leur qualité d'héritières de M. Ladurée, et locataires des lieux sis à Paris, 18, rue Royale, pour s'entendre condamner les dames Charpentier et Vve Ladurée à payer conjointement et solidairement la somme de 1.075 francs, pour un terme de loyer échu le 1<sup>er</sup> avril 1936, avec intérêts de droit et dépens, et à voir ordonner : 1<sup>o</sup> L'expulsion desdites dames Charpentier et Vve Ladurée en la forme ordinaire et accoutumée, même avec l'assistance du commissaire de police et de la force armée, si besoin est ; 2<sup>o</sup> l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel, sans caution ;

Attendu qu'aux termes d'un acte S. S. P., en date, à Paris, du 23 février 1933, enregistré à Paris, M. Cazelles, docteur en droit, demeurant à Paris, 9, rue des Saussaies, agissant comme mandataire des consorts d'Imécourt, a fait bail et donné loyer à M. Ernest Ladurée, demeurant à Paris, 16, rue Royale, pour dix-huit mois, et ensuite à l'année à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1933, deux caves au-dessous de la boutique située dans la maison rue Royale, n<sup>o</sup> 18, étant convenu que ledit bail ne pouvait cesser qu'au 1<sup>er</sup> juillet d'une année ultérieure, par un congé que les parties auraient réciproquement le droit de se donner, en se prévenant par écrit au moins six mois à l'avance ;

Attendu qu'au milieu de décembre 1935, Mme Charpentier, agissant pour le compte de la succession Ladurée, se conformant aux clauses du bail, envoyait à M. Cazelles, gérant, une première lettre donnant congé, pour le 1<sup>er</sup> juillet 1936, des caves faisant l'objet dudit bail, en le priant de vouloir bien en accuser réception ; que malgré plusieurs réclamations téléphoniques, elle n'obtint pas de réponse de M. Cazelles ;

Que, dans ces conditions, le 20 décembre 1935, Mme Charpentier, qui est la fille et héritière pour partie de M. Ladurée, écrivant sur papier à entête « Boulangerie-Pâtisserie anglaise, française et viennoise de la rue Royale : E. Ladurée, fournisseur de l'Ambassade d'Espagne, 16, rue Royale », par lettre recommandée du 20 décembre 1935, avec avis de réception en date du len-

bre 1918, Journ. J. P. 1919, p. 155, J. P. Paris (xv), 22 mai 1931, *La Loi* du 22 juillet 1931) ;

Qu'au surplus, le congé étant une simple manifestation de volonté unilatérale, et non un contrat synallagmatique, est valable encore qu'il n'ait pas été accepté par la partie qui l'a reçu, aux termes d'une jurisprudence constante. (Baudry Lacantinerie et Wahl, *Contrat de louage*, n<sup>o</sup> 1253 ; Aubry et Rau, *Cours de droit civil*, t. IV, p. 500 ; Paris, 3 mars 1896. S. et P. 98.2.247.)

Par ces motifs,

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déboute les consorts d'Imécourt, leurs demandes n'étant fondées ni en droit ni en fait ;

Et les condamne en tous les dépens.

OBSERVATIONS. — (1) Il a déjà été jugé qu'après le décès d'un locataire, si l'engagement de location ne stipule pas que les héritiers seront tenus solidairement des loyers dus, chacun d'eux peut valablement donner congé pour la part dont il est tenu, sauf au propriétaire à donner lui-même congé aux autres. (J. Paix, Paris (xv), 22 mai 1931, *La Loi* du 22 juillet 1931, n<sup>o</sup> 14.)

Si le bail a été consenti à plusieurs locataires ou fermiers, ayant contracté solidairement, le congé donné par l'un d'eux n'est pas suffisant (Cass., 19 avril 1831, rapporté dans *Curasson*, 4<sup>e</sup> édit., t. I, n<sup>o</sup> 283). Au contraire le congé donné à l'un d'eux par le bailleur serait opposable aux autres, à cause de la solidarité qui les lie.

(2) Les propriétaires ou leur gérant n'auraient pu se méprendre sur l'accord de Mme Vve Charpentier avec son cohéritier et avec sa mère Mme Vve Ladurée. Ils ne pouvaient ignorer que Vve Charpentier et Vve Ladurée exploitaient seules le fonds, le congé avait été donné sur le papier de la maison de commerce ; c'était Vve Ladurée qui acquittait les loyers. Le gérant n'avait d'ailleurs soulevé aucune objection, lors de la réception du congé.

En de telles circonstances, le juge ne pouvait, sans heurter la justice et l'équité, accueillir un moyen de pure chicane et déclarer le congé inopérant, faute d'avoir été signé par chacun des héritiers.

Il y a lieu d'observer, au surplus, que les propriétaires n'avaient appelé qu'un seul héritier, Vve Charpentier, et que celle-ci avait donné un congé indiscutablement valable pour

(3) Le congé n'est pas un contrat synallagmatique ; c'est purement la manifestation de la volonté, soit du propriétaire, soit du locataire, de faire cesser la jouissance. Par suite, il n'est soumis à aucune forme sacramentelle et n'a pas besoin d'être accepté par celui à qui il est adressé. (Cass. civ. 3 mai 1865, D. P. 1865.1.429 ; Sirey, 1865.1.14 — Trib. civ. Seine 25 mars 1886, D. P. 86-3.72 — Cass. req. 11 février 1907, Rev. J. P. 1907, p. 210 — J. p. Paris (xv), 11 octobre 1896, note et références.)

Le congé peut donc être donné par lettre recommandée. Il importe peu, dans ce cas, que la lettre ait été refusée par le destinataire. (J. P. Lectoure (Gers) 22 février 1900, Rev. J. P. 1900, p. 311 ; J. P. Campagne-lès-Hesdin 6 avril 1900, Rev. J. P. 1900, p. 380.)

La lettre recommandée doit être considérée comme parvenue au destinataire dès qu'elle a été remise dans le délai au domicile de ce dernier, même en son absence. (Trib. civ. Seine (1<sup>re</sup> Ch.), 19 février 1907, Rev. J. P. 1907, p. 349 ; Conf. Sirey, Rép., v. *Bail en général* n<sup>o</sup> 2059 et suiv. ; Pand. fr. Rép., v. *Bail en général* n<sup>o</sup> 2185 et suiv. ; Dissert, Rev. J. P. 1907, p. 290.)

Lorsque, dans le bail, il a été stipulé que le congé devrait être donné par lettre recommandée, le preneur n'est pas fondé à contester la validité du congé donné par simple lettre. La recommandation n'est pas substantielle ; il suffit qu'il soit constant que le preneur a bien reçu le congé.

Mais il a été jugé qu'un congé donné par dépêche télégraphique et écrit par un employé des postes ne saurait être validé, la dépêche ne portant pas en elle-même la

MAIRE. —

— DROI

PRIÉTÉS

LA COM

Il apparti

grave, c

éboulem

des pro

sur les

Mais ces

mune e

aux pro

par leu

de droi

Le Con

Considé

1898 disp

imminent,

incendie c

terres ou

rel, le ma

sûrté exi

d'urgence

res qu'il

Considé

cas prévu

travaux s

comportat

tés pour

de travail

cutés par

Considé

d'un terr

que d'aut

ritoire de

nait un c

rité publi

de sûreté

mais que

attaqué, i

travaux

charge, s

mune cor

comme e

seraient

requéran

Décide

Art. 1<sup>er</sup>

et Cuire,

Art. 2

sieur Mu

timbre d

sés par l

Rapp.

DRIEUX.

# JUSTICE DE PAIX DE PARIS (15<sup>e</sup> arrond.)

Présidence de M. Léon MILHAUD

Audience du 22 mai 1931

I. BAIL A LOYER. — LOCATAIRE DÉCÉDÉ. — HÉRITIERS. — LOYERS DUS. — SOLIDARITÉ NON STIPULÉE. — DETTE PARTAGEABLE. — CONGÉ DONNÉ PAR UN HÉRITIER SEULEMENT. — VALIDITÉ AU PROFIT DU CONGÉDIANT.

II. CONGÉ PAR LOCATAIRE. — TEMPS NÉCESSAIRE POUR LA RELOCATION. — ART. 1760 C. CIV. — LIBERTÉ D'APPRECIATION DES TRIBUNAUX. — TEMPS NÉCESSAIRE AVANT GUERRE ET APRÈS GUERRE. — CRISE DES LOYERS.

I. Après le décès d'un locataire, si l'engagement de location ne stipule pas que les héritiers seront tenus solidairement des loyers dus, chacun d'eux peut valablement donner congé pour la part dont il est tenu, sauf au propriétaire à donner lui-même congé aux autres.

II. Aux termes de l'article 1760 C. civ., en cas de résiliation du bail ou de la location par la faute du locataire, les tribunaux ont un pouvoir d'appréciation pour déterminer, d'après les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

Avant guerre, si le congé était donné en cours de terme, le temps reconnu nécessaire à la relocation comprenait le terme en cours et le terme suivant; à notre époque de crise des loyers, le

et le terme suivant;

Mais attendu que le pouvoir des tribunaux d'apprécier le temps nécessaire à la relocation doit conduire à décider, à l'époque de crise des loyers actuelle, que le temps nécessaire à la relocation peut être moindre que le délai congé;

Attendu que, dans l'espèce, il apparaît que, en donnant congé le 10 février pour le 1<sup>er</sup> avril, le locataire a donné le temps nécessaire à la relocation d'un local d'habitation;

Attendu qu'au surplus le congé n'a pas été refusé, parce que donné pour avril et non pour juillet, mais parce que non ratifié par les cohéritiers, c'est-à-dire pour une cause de refus injustifiée pour les motifs susénoncés;

Par ces motifs,

Déboutons Vve Négler de sa demande et la condamnons aux dépens.

## JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE

CONSEIL D'ETAT

(Section du Contentieux)

Présidence de M. ROMIEU

COMMUNE. — AUTOMOBILE. — CONDUCTEUR. — FAUTE. — ACCIDENT. — RESPONSABILITÉ. — INCOMPÉTENCE DU CONSEIL DE PRÉFECTURE. Le Conseil de Préfecture n'est pas compétent pour connaître des conséquences d'un accident causé

## PUBLICATIONS LÉGALES

des lois en vigueur et des statuts.

Article 2  
a pour objet, directement, soit en France, les colonies, pays de sous mandats, soit à l'exclusion toutefois des États de l'Amérique et du Canada

on et la vente de ras-

des brevets ci-après relatifs aux rasoirs et les brevets dont les livres de fabrication et la partie des apports ci-dessus la cession de ces livres ou plusieurs pays

et l'édification de ainsi que de tous brevets en vue de l'exploitation

brevets et licences et brevets ou procédés se

objet principal, et plus toutes entreprises et commerciales, industrielles, mobilières et immobilières et directement ou indirectement ou à l'objet social et même les objets qui seraient envisagés et à développer et le commerce de la

peut faire toutes ces

opérations, pour son compte ou pour le compte de tiers, et soit seule, soit en participation, association ou société avec tous tiers et autres sociétés et les réaliser et exécuter.

En outre, la Société peut prendre tous intérêts et participations dans toutes sociétés ou entreprises similaires et même non similaires, mais de nature à favoriser les opérations sociales et cela par la création de sociétés spéciales au moyen d'apports, par la souscription ou l'achat d'actions, obligations ou autres titres, par l'achat de droits sociaux, par tous traités d'union ou autres conventions, et, généralement, par toutes formes quelconques.

### Article 3

La Société prend la dénomination de :

## Le Rasoir et la Lame Kid

### Article 4

Le siège de la Société est à Paris, rue du Capitaine-Ferber, numéro 24.

Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit de Paris par simple décision du Conseil d'administration, et partout ailleurs en France, dans ses colonies et dans tous pays de protectorat par décision d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société.

La Société pourra avoir, en outre, des succursales, bureaux, dépôts, magasins, comptoirs et agences, en France, dans les colonies, dans tous pays de protectorat et à l'étranger, partout où le Conseil d'administration le jugera utile.

### Article 5

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années, à compter du jour de sa constitution définitive, sauf dissolution anticipée, ou prorogation, comme on le dira ci-après.

### Article 6

#### Apports par Monsieur Dupeyron

Monsieur Dupeyron, fondateur, fait apport à la présente Société :

A. — Des licences exclusives de fabrication et de vente en France, dans ses colonies, pays de protectorat, pays sous mandats et à l'étranger, les États-Unis d'Amérique et le Canada exceptés, des brevets ci-après et jusqu'à l'expiration de ces brevets.

Premièrement : D'un brevet d'invention déposé en France par Monsieur Dupeyron sous le numéro provisoire 292.999 le sept avril mil neuf cent trente pour « un système de rasoir mécanique de sûreté », ainsi que d'une première addition audit brevet déposée par Monsieur Dupeyron, sous le numéro 27.767 le trois

juillet mil neuf cent trente.

Deuxièmement : D'un deuxième brevet d'invention déposé en France par Monsieur Dupeyron sous le numéro provisoire 303.469 le dix-sept octobre mil neuf cent trente, également pour un système de rasoir mécanique de sûreté, ainsi que d'une addition audit brevet déposée par Monsieur Dupeyron sous le numéro 28.579 le quatorze janvier mil neuf cent trente et un.

Monsieur Dupeyron s'oblige à faire profiter la Société de tous certificats d'addition et de perfectionnement concernant les brevets ci-dessus désignés.

Mais il se réserve la pleine et entière propriété, ainsi que la libre exploitation aux États-Unis d'Amérique et au Canada de tous les brevets pris par lui dans ces deux pays.

B. — Du bénéfice des travaux, études et frais divers qu'il a faits pour la mise au point des rasoirs; de l'outillage spécial qu'il a conçu et créé pour leur fabrication, de la clientèle qu'il possède dans cette branche d'industrie, et enfin des facilités qu'il procure à la Société pour la mise en marche immédiate de son entreprise.

#### Propriété — Jouissance

La Société jouira et disposera, à

l'exclusion de tous droits relatifs à l'exploitation, à compter de la date de la concession de la

#### Charges

La Société exploitant les brevets concédés comme elle aura droit et en toutes circonstances cette exploitation sera à la décision de Monsieur Dupeyron ou à ses ayants droit, par lui-même ou par ses représentants. En ce cas, Monsieur Dupeyron prendrait en charge l'exploitation.

Elle aura également le droit de rétrocéder les brevets en tout ou en partie à toute personne ou société mais à la condition que la cession n'entraîne aucune perte pour le paiement du paiement des brevets concédés par les ayants droit de Monsieur Dupeyron.

En outre, en cas de cession pour des raisons de production nette de s'agisse d'un prix ou de participation ou de participation pour moitié à la Société et pour moitié à Monsieur Dupeyron.

Justice de Paix de Mortain  
(13 Décembre 1918)

LE BAILLEUR EST TENU DE DONNER CONGÉ A CHACUN DES  
PRENEURS D'UN BAIL CONTINUÉ PAR TACITE RECONDUCTION  
DU CHEF DE LEUR AUTEUR ET RESTE INDIVIS ENTRE EUX.  
L'ENGAGEMENT DONNÉ PAR L'UN DES PRENEURS DE QUITTER  
LES LIEUX LOUES N'EST PAS OPPOSABLE ET NE SAURAIT  
PREJUDICIER AUX DROITS D'UN AUTRE PRENEUR INDIVIS.

.....  
" Attendu que ces dernières (les ayants-droit du locataire défunt) restées dans l'indivision du chef de leur époux et père étaient tenues chacune pour le tout à l'égard du bailleur à raison de l'indivisibilité dans la jouissance de la chose louée pour tout ce qui concerne les clauses du bail conformément aux articles 1218 et 1223 du Code Civil, mais qu'elles n'étaient pas solidaires, c'est à dire ne se représentaient pas l'une et l'autre; que le bailleur restait tenu à leur égard de l'obligation conjointe et indivisible qu'il avait contractée envers les époux CH. et de laquelle il ne pouvait se dégager que du consentement de tous les preneurs et non par une convention personnelle de l'un d'eux ou par le fait de donner congé ou de le recevoir de l'un d'eux seulement; que, tout au plus, pour rait-on admettre qu'un congé de l'un des preneurs n'engage celui-ci que pour sa part et portion....."

Journal des Juges de Paix 1919 p.155

V. également la "REVUE DES LOYERS" de 1929 p.875 :

"La demande en révision est une action indivisible  
"laquelle ne peut être utilement exercée que par  
"l'ensemble des indivisaires.."

-CH. CONS. SEINE 7 JUIN 1929-

Code civil annoté Dalloz

t. 3 - p. 68

Article 1218 - - - - -

15 - Jugé encore : .... que l'obligation qui  
incombe au bailleur de procurer au  
preneur la jouissance de la chose louée  
est indivisible par son objet.

Civ. 15 Décembre 1880 - J.P. 1881.1.37.38

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4239<sup>F</sup>

Service Central:

Région: Ouest-

agent

9-<sup>vi</sup>/39

OBJET DE LA CONSULTATION

CONSULTATION D'AGENT

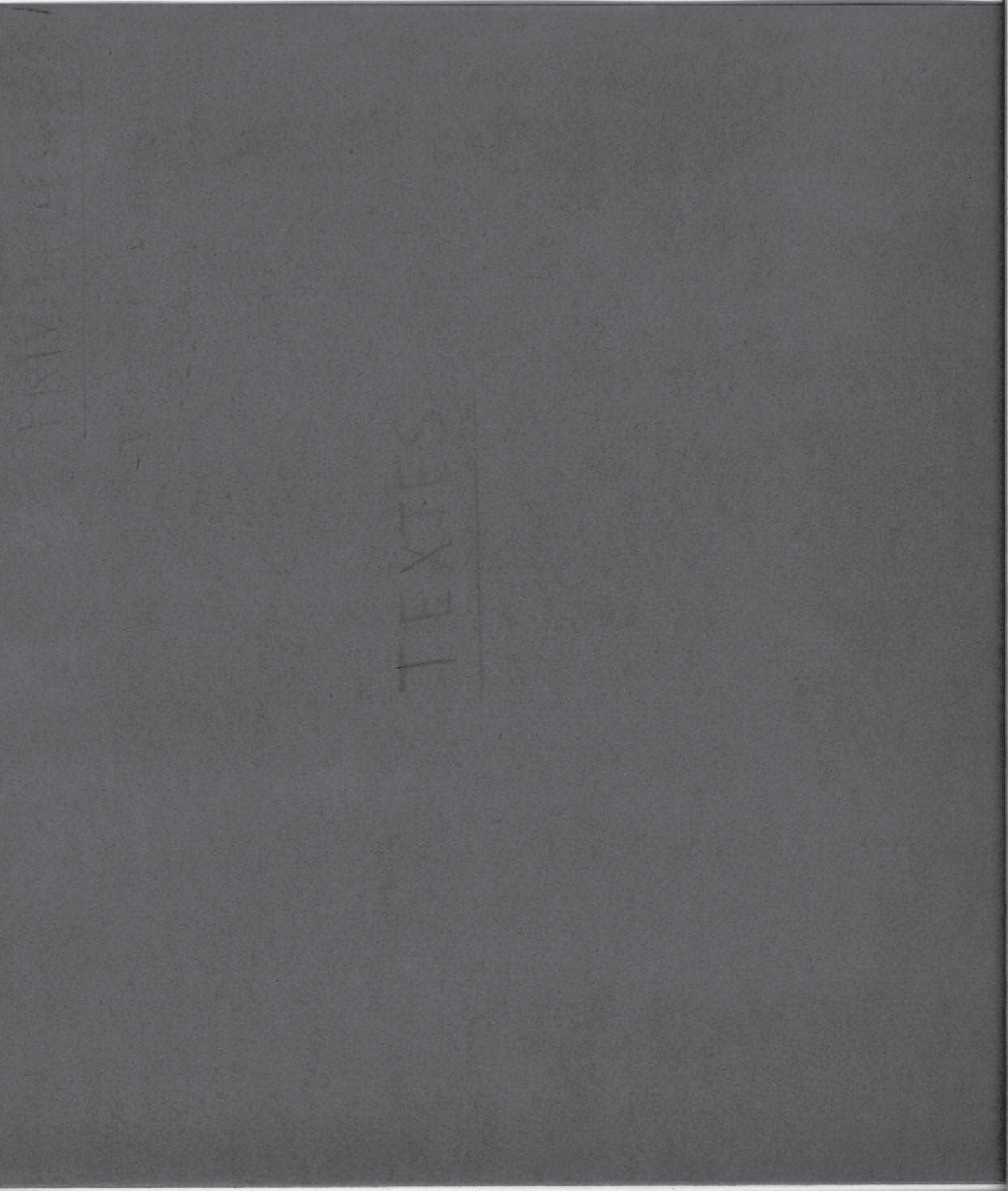
PRIVILÈGE DU VENDEUR - CHARGES FAISANT

PARTIE DU PRIX (OBLIGATION DE CONSTRUIRE)

D<sup>er</sup> N° 4239<sup>F</sup>

; Aff. :

CONSULTATION  
- CONSTRUCTION  
PRIVILÈGE DU



PROCES

TEXTES

ARTICLE 2103 du CODE CIVIL:

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont:  
1o/ le vendeur, sur l'immeuble vendu.....

ARTICLE 1142 du CODE CIVIL:

Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout  
en dommages-intérêts, en cas d'inexécution de la part  
du débiteur.

# PRIVILEGES

- VENDEUR D'IMMEUBLE

- CHARGE

- non garantie -

# DOCTRINE

# NOTE

sous un jugement du TRIBUNAL CIVIL de NEVERS du 29 Novembre 1938

publiée à la "GAZETTE du PALAIS" du 29 Décembre 1938

(Recueil 1939-1-36 et s.)

NOTE. — Le privilège institué par l'art. 2108 n° 1 C. civ., au profit du vendeur d'immeubles conserve, non seulement le prix de la vente et ses intérêts, mais encore les charges, même purement éventuelles, que le vendeur a stipulées en supplément du prix ou imposées à l'acquéreur au profit d'un tiers, c'est-à-dire toutes les charges faisant partie du prix : Cass. req. 12 juin 1855 (S. 56.1.65 — D. 55.1.314) ; Cass. civ. 1<sup>er</sup> avril 1863 (S. 63.1.239 — D. 63.1.184) ; 1<sup>er</sup> décembre 1863 (S. 64.1.145 — D. 63.1.450) ; Angers 20 février 1879 (D. 81.2.109) ; Cass. civ. 12 juillet 1881 (S. 83.1.109 — D. 81.1.439) ; 9 mars 1898 (Gaz. Pal. 98.1.567 — S. 99.1.241 — D. 98.1.349) ; Cass. req. 22 février 1909 (Gaz. Pal. 1909.1.608 — D. 1912.1.347) ; Toulouse 10 mai 1937 (Gaz. Pal. 1937.2.309) ; Aubry et Rau, 5<sup>e</sup> éd., t. III, § 263, texte et note 5 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, Nantiss., priv. et hyp., t. I, n. 587 ; Planiol et Ripert, Droit civ. franç., t. XII, par Becqué, n. 642 ; Dict. du not., 5<sup>e</sup> éd., v° Hypothèques et Privilèges, n. 604 ; Boulanger, Tr. des rad. hypoth., n. 502.

Mais, par « charges faisant partie du prix », il faut entendre seulement les sommes ou prestations que l'acquéreur s'est obligé à payer ou à fournir, en sus de son prix proprement dit, soit au vendeur lui-même, soit à des créanciers, soit à des tiers qu'il en a gratifiés, et dont le paiement ou l'accomplissement doit ainsi tourner directement ou indirectement, au profit du vendeur : Aubry et Rau, loc. cit. ; adde : Trib. civ. Nogent 23 janvier 1868 (Journ. des Conserv., art. 2307) ; Trib. civ. Versailles 26 décembre 1894 (Gaz. Pal. 95.1.105 — Journ. not., art. 26463, Journ. du Notariat 1895, p. 86).

Spécialement, ne sont pas conservées par le privilège de vendeur, ni les simples obligations de faire, telle celle d'édifier des constructions sur le terrain vendu (cas de l'espèce), contractées par l'acquéreur, et constituant ou non servitude à la charge de l'immeuble vendu, — ni l'indemnité de dommages-intérêts auxquelles leur inexécution expose l'acquéreur, — ni celle à laquelle, en cas de résolution de la vente, ce dernier peut être condamné envers le vendeur. V. les décisions et autorités ci-dessus citées, et particulièrement : Trib. civ. Nogent 23 janvier 1868 et Trib. civ. Versailles 26 décembre 1894 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, op. cit., t. I, n. 588 ; Planiol, Traité élém. de dr. civ., t. II, n. 2903.

Et toute réserve de privilège pouvant avoir été faite par le vendeur et acceptée par l'acquéreur relativement à ces dernières charges est inopérante et sans aucun effet, les privilèges n'existant qu'en vertu de la loi et la convention privée étant impuissante à créer un droit hypothécaire privilégié ou à étendre en dehors de ce que prévoient les textes légaux les effets des privilèges institués par la loi. V. Cass. req. 18 mai 1831 (S. 31.1.220) ; 3 août 1837 (S. 37.1.878) ; Lyon 1<sup>er</sup> avril 1881 (D. 82.2.44) ; Caen 9 avril 1891 motifs (D. 94.1.265) ; Aubry et Rau, 5<sup>e</sup> éd., t. III, § 358, texte et note 2 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, op. cit., t. I, n. 300 et 306 ; Planiol, op. cit., t. II, n. 2544.

V. Code Civil annoté DALLOZ  
t. 4, 2<sup>e</sup> partie - art. 2103 n° 134 et s.  
p. 1340  
et addition t. III (1939) - art. 2103, n° 134-2  
p. 568 et s.

cf. CARPENTIER - Répertoire du  
Droit français  
v° PRIVILÈGES - chap. IV - p. 722  
n° 682

PANDECTES FRANCAISES

Vo PRIVILÈGES ET HYPOTHEQUES -T.1 p.165

- 2343.- Le privilège garantit-il les charges imposées à l'acheteur? En d'autres termes, la question à résoudre est celle de savoir si on doit comprendre, dans le prix qui est garanti par un privilège, les charges que le contrat impose à l'acheteur. L'affirmative est certaine, car on entend par prix toutes les prestations auxquelles l'acheteur est tenu au profit du vendeur, ou du tiers par lui délégué.
- (BRUXELLES, 3 Juin 1817, Pasier, belge, 1817, p. 412.
  - Thézar, no 279; Aubry et Rau, t. 3, § 263, texte et note 4;
  - Laurent, t. 30, no 9, Troplong, t. 1, no 369; Martou, t. 2, no 549, Baudry-Lacantinerie et de Loyne, t. 1 no 585, p. 445.)

588.-.....Ils(les dommages-intérêts qui peuvent être alloués par la justice au vendeur pour inexécution par l'acheteur de ses engagements) ne sont pas les accessoires du prix et ne sont pas privilégiés. La dette du prix a sa cause dans l'engagement pris par le vendeur de transférer à l'acheteur la propriété de l'immeuble vendu; la dette des dommages-intérêts a sa cause dans l'inexécution par l'acheteur de ses obligations. On peut bien objecter cependant que les intérêts ne sont eux aussi que des dommages-intérêts dus à raison du retard apporté au paiement d'une somme d'argent. Or les intérêts sont garantis par le privilège. Pourquoi n'en serait-il pas de même des autres dommages-intérêts? Les intérêts sont l'accessoire du prix, ils jouissent à ce titre du privilège; les dommages-intérêts alloués au vendeur ne nous paraissent pas avoir ce caractère. Ils sont hors du prix, comme le dit très justement M. Pont. C'est pourquoi nous pensons que cette créance n'est pas privilégiée.

Nous appliquerions cette solution même dans le cas où le montant de ces dommages-intérêts aurait été fixé d'avance par les parties dans une clause pénale insérée dans l'acte de vente.

On objecte cependant qu'ils doivent être considérés comme faisant éventuellement et conditionnellement partie du prix. L'objection ne nous paraît pas fondée. La circonstance que le chiffre des dommages-intérêts a été déterminé dans l'acte de vente ne saurait en modifier la nature. Ils n'ont pas leur cause dans la translation de la propriété. Dès lors, ils ne font pas partie du prix.

"Les créanciers privilégiés sur certains immeubles sont:

1o/Le vendeur d'un immeuble .Art.2103.

Il a privilège sur l'immeuble vendu, pour le prix qui lui est dû en vertu de l'acte de vente, que cet acte soit authentique, ou qu'il n'ait été rédigé que sous seing privé.

Le prix de vente, garanti par le privilège, comprend, outre le prix principal et les intérêts, toutes les charges ou prestations imposées à l'acquéreur au profit du vendeur personnellement, ou d'un tiers par lui délégué....

.....  
Mais le privilège ne s'étendrait pas aux dommages-intérêts dus au vendeur, alors même qu'ils auraient été fixés d'avance et à forfait, par une clause pénale insérée au contrat de vente. ...."

1o-L'hypothèque s'étend, de plein droit, non seulement à tout ce qui est immeuble par adhérence au sol, mais encore aux accessoires mobiliers.....Elle s'étend même aux améliorations provenant du fait du propriétaire de cet immeuble (art.2133).....

Sous le terme AMÉLIORATIONS, on doit ici comprendre les constructions nouvelles élevées sur un terrain nu....

# PRIVILEGES

- VENDEUR
- IMMEUBLES
- CHARGES

Jurisprudence

TRIBUNAL CIVIL DE NEVERS.

29 NOVEMBRE 1938.

Présidence de M. Jouhaud.

PRIVILÈGES. — VENDEUR D'IMMEUBLE. — CONDITION DE BATIR IMPOSÉE À L'ACQUÉREUR. — CHARGE NON GARANTIE PAR LE PRIVILÈGE. — REFUS DE MAINLEVÉE DE L'INSCRIPTION D'OFFICE. — PRÉJUDICE. — DOMMAGES-INTÉRÊTS.

Aux termes de l'art. 2103, n° 4, C. civ., le vendeur d'immeuble est privilégié pour la créance du prix. Il est admis que le mot « prix » s'entend aussi des accessoires, tels qu'intérêts et frais, et aussi des charges qui constituent généralement une partie du prix en ce qu'elles viennent diminuer le montant du principal réclamé.

Il en est ainsi lorsque la charge consiste en une obligation de donner ; et il est manifeste aussi que l'obligation de faire imposée à l'acquéreur peut également avoir eu une influence sur l'importance du chiffre représentant le principal du prix.

Cependant, l'inexécution d'une obligation de faire (en l'espèce, la condition imposée par une ville vendeuse à l'acquéreur d'édifier dans un délai

déterminé des constructions à usage d'habitation, ne peut se traduire que par des dommages-intérêts aux termes des art. 1142 et suiv. C. civ. ; ces dommages-intérêts ne peuvent donc être garantis par le privilège du vendeur et l'inscription de ce privilège pour assurer l'exécution de cette obligation de faire ne pourrait constituer qu'une mesure coercitive sans sanction pratique, alors que l'objet et le but des privilèges sont de conserver plutôt que de contraindre.

Et peu importe que le vendeur ait stipulé dans l'acte de vente que l'immeuble demeurerait affecté par privilège au paiement du prix... « ainsi qu'à l'extinction des charges, clauses et conditions de la vente » ; il est généralement admis, en effet, que, les privilèges ne pouvant, à la différence des hypothèques, être établis que par la loi, les particuliers ne peuvent en créer ou étendre l'application de ceux qui existent.

En conséquence, lorsqu'il est justifié du paiement du prix en argent stipulé et des charges augmentatrices de ce prix, et alors même que l'obligation de faire imposée à l'acquéreur ne serait pas exécutée, la radiation non volontairement consentie par le vendeur de l'inscription d'office prise lors de la transcription de la vente doit être ordonnée, et le vendeur peut être condamné, à raison de sa résistance injustifiée, à indemniser l'acquéreur du préjudice qu'il lui a ainsi causé.

Société civile immobilière Sainte-Marie  
c. Ville de Nevers.

LE TRIBUNAL. — Attendu que suivant procès-verbal d'adjudication, en date du 19 avril 1930, la Société civile immobilière Sainte-Marie a acquis de la ville de Nevers, un terrain d'une superficie de 4.500 m<sup>2</sup>, sis dans l'enceinte de la cité, moyennant le prix principal de 1.220.000 fr., payable dans les 3 mois de l'adjudication ;

Attendu que l'art. 18 du cahier des charges dressé pour parvenir à la vente obligeait l'adjudicataire « à établir dans un délai de 10 ans sur le terrain vendu, des constructions à usage d'habitation dans des conditions indiquées » ; que l'art. 12 dit qu'« indépendamment de l'action résolutoire qui appartient à la Ville de Nevers, le terrain mis en vente demeurera affecté par privilège au paiement du prix ainsi que de tous les frais et autres accessoires et à l'extinction des charges, clauses et conditions de la vente » ;

Attendu que la Ville de Nevers, se basant sur cette disposition du cahier des charges, refuse de donner mainlevée de l'inscription d'office du privilège de vendeur opérée le 20 juin 1930 sur la transcription de l'adjudication, bien qu'elle ne dénie pas que l'intégralité du prix et des frais aient été payés ; qu'elle prétend, en effet, que la disposition de l'art. 12 *in fine* du cahier des charges met obstacle à la mainlevée de l'inscription, tant que les conditions ou charges inscrites dans l'art. 18 n'auront pas été remplies ;

Attendu, à la vérité, que l'adjudicataire peut paraître lui-même l'avoir tout d'abord entendu ainsi, puisque, ayant acquitté son prix dès la fin de 1930, il n'a manifesté la volonté d'obtenir la mainlevée de l'inscription qu'en avril 1937, soit plusieurs années après s'être libéré, et cela malgré des incidents d'ordre divers survenus entre temps ; qu'en tout cas, à la suite d'une sommation en date du 9 février 1938 restée sans effet, il a assigné la Ville de Nevers en mainlevée de l'inscription, et que la question qui est posée est de rechercher la valeur que peut avoir la stipulation inscrite dans l'art. 12 *in fine* du cahier des charges ; qu'il est généralement admis, en effet, que les privilèges ne pouvant, à la différence des hypothèques, être établis que par la loi, ce qui résulte des termes mêmes et de l'esprit du Code civil, les particuliers ne peuvent en créer ou étendre l'application de ceux qui existent ;

Attendu que cela est logique, la création ou l'extension d'un privilège étant de nature à porter atteinte aux droits que des tiers, notamment d'autres créanciers, ont pu acquérir entre temps, la législation concernant les privilèges touchant donc à l'ordre public, et les conventions contraires à cette législation devant par suite être réputées non écrites ou sans valeur ;

Or, attendu qu'aux termes de l'art. 2103 C. civ., le vendeur d'immeubles est privilégié sur l'immeuble vendu pour le paiement du prix ;

Attendu qu'il est admis que le mot « prix » s'entend aussi des accessoires, tels qu'intérêts et frais, ce qui est naturel, et aussi des charges qui constituent généralement une partie du prix en ce qu'elles viennent diminuer le montant du principal réclamé ;

Attendu qu'il en est ainsi lorsque la charge consiste en une obligation de donner ; qu'il est aussi manifeste que l'obligation de faire imposée à l'acquéreur peut également avoir eu une influence sur l'importance du chiffre représentant le principal du prix ;

Attendu cependant que l'inexécution d'une obligation de faire, telle que celle qui existe en la cause et est à l'origine du litige actuel, ne peut se traduire que par des dommages-intérêts, aux termes des art. 1142 et suiv. C. civ. ;

Attendu qu'il résulte de l'expression même « dommages-intérêts » qu'il s'agit de la réparation d'un préjudice et non d'un paiement effectué en représentation d'une contre-valeur ; qu'il n'est donc pas possible de considérer comme partie du prix les

dommages-intérêts dus à la suite de l'inexécution d'une obligation de faire, charge ou condition d'un contrat de vente, même si l'existence de cette obligation a eu pour conséquence la diminution du principal ; que les dommages-intérêts ne peuvent donc être garantis par le privilège du vendeur et que l'inscription de ce privilège pour assurer l'exécution de l'obligation de faire ne pourrait constituer qu'une mesure coercitive sans sanction pratique, alors que l'objet et le but des privilèges sont de conserver plutôt que de contraindre ;

Attendu que c'est ainsi que l'a compris M. le conservateur des hypothèques, qui n'a fait porter la garantie de l'inscription d'office du privilège que sur les sommes restant dues en principal et frais, à la date de la transcription, de sorte que l'inscription dont la mainlevée est réclamée ne garantit en l'état que le recouvrement de prestations dont le paiement a été effectué depuis longtemps ; que dans ces conditions, la Ville de Nevers ne peut être déclarée fondée dans ses prétentions de maintenir l'inscription ;

Attendu que la Société demanderesse réclame 500.000 fr. de dommages-intérêts à raison du préjudice causé par la résistance de la Ville de Nevers ; qu'elle prétend, en effet, que la présence de l'inscription d'office l'a empêchée de disposer de l'immeuble en vue de l'exécution des conditions que lui imposait l'art. 18 du cahier des charges et a provoqué la dépréciation de l'immeuble ;

Attendu cependant qu'il ne peut être contesté qu'à la date d'avril 1937, époque à laquelle apparaissent les premières velléités de la Société demanderesse d'obtenir la mainlevée de l'inscription de la ville, aucune des constructions imposées par l'art. 18 du cahier des charges n'était en l'état d'ébauche, ni même, semble-t-il, de projet ;

Attendu qu'il en est du reste de même aujourd'hui ;

Attendu que la Société demanderesse est donc restée sans activité objective pendant la majeure partie du délai dont elle disposait pour construire ;

Attendu que ce n'est pourtant pas la présence de l'inscription qui, à cette époque-là, a entravé ses diligences ; que l'on est en droit de penser, en effet, que s'il en avait été ainsi, la Société eût, dès ce moment, recherché les arguments propres à obtenir la mainlevée ;

Attendu du reste qu'elle pouvait le faire même

Attendu qu'il appartient à celui qui poursuit la réparation d'un préjudice d'établir la relation de cause à effet entre le fait dommageable et le préjudice ; qu'il n'est pas justifié que la carence des acquéreurs et la dépréciation du terrain, dont se plaint la Société demanderesse, soient les conséquences du refus par la commune de donner une mainlevée, que la Société demanderesse a du reste négligé de requérir en temps opportun, alors que beaucoup de causes qui sont, notamment, la sévérité des conditions, la brièveté du délai pour les remplir, les événements économiques défavorables depuis l'adjudication de 1929 peuvent expliquer l'une et l'autre de ces circonstances ; que dans ces conditions, la Société demanderesse ne peut prétendre être indemnisée que des faux-frais et démarches qu'a nécessités l'instance actuelle, provoquée par la résistance jugée injustifiée de la Ville de Nevers de consentir amiablement à la mainlevée requise ; que le Tribunal estime devoir fixer à 1.000 fr. l'indemnité de ce chef ;

Par ces motifs, — Déclarant en tant que de besoin que c'est à tort et sans droit que la Ville de Nevers s'est refusée à donner la mainlevée de l'inscription de privilège du vendeur prise d'office au bureau des hypothèques de Nevers, le 20 juin 1930, vol. 1126, n° 17, ordonne la mainlevée de cette inscription ; dit par suite qu'au vu de l'expédition du présent jugement, M. le conservateur des hypothèques de la Ville de Nevers sera tenu de procéder à la radiation de cette inscription prise le 20 juin 1930, vol. 1126, n° 17, et délivrer à du Bourg de Bozas pris en qualité de gérant de la Société civile immobilière Sainte-Marie un certificat constatant ladite radiation, quoi faisant, il sera valablement déchargé ; — Condamne la Ville de Nevers à payer à du Bourg de Bozas, ès qualité, la somme de 1.000 fr. à titre de dommages-intérêts, avec intérêts de droit, à partir du 9 février 1938, jour de la mise en demeure ; — Déboute du Bourg de Bozas ès qualités du surplus de sa demande en dommages-intérêts ; — Condamne la Ville de Nevers aux dépens.

M. Granier, subst. — M<sup>re</sup> Girerd, Hugon et H. Lalou (ce dernier du barreau de Paris), av.

Attendu cependant que si cela résulte d'éléments de correspondance fournis, ces éléments ne font pas apparaître que l'inscription étant disparue, l'accord entre les parties serait nécessairement survenu, notamment en ce qui concerne le prix ; que ces éléments de correspondance émanant surtout d'intermédiaires, font plutôt ressortir, soit qu'il n'a pas encore été question de prix, soit que les parties sont en discussion à ce sujet ;

Attendu d'autre part que, bien que la présence d'une inscription qui ne peut en somme gêner beaucoup un acquéreur, la sévérité des conditions de construction et la rigueur des délais pour construire, ainsi que la perspective de l'action résolutoire devant sanctionner l'inexécution du tout, ont été de nature à écarter les acquéreurs possibles, et que, dans ces conditions, certains pourparlers avec la Ville auxquels font allusion les éléments de correspondance ont plutôt pour but d'obtenir un aménagement des conditions de délais plutôt que la mainlevée de l'inscription qui n'est recherchée qu'accessoirement ;

COUR DE CASSATION (CH. DES REQUÊTES)

17 NOVEMBRE 1936

PRIVILÈGE-VENDEUR.-ÉTENDUE.-ACCESSOIRES DU PRIX.-CONDITIONS.  
MENTION DANS L'ACTE.

"...Attendu que si le privilège institué au profit du  
"vendeur par l'article 2103 C.Civ. peut s'étendre à des  
"accessoires du prix, c'est à la condition que ces accessoires  
"soient expressément mentionnés dans l'acte de vente;  
.....

Recueil Hebdomadaire DALLOZ -1937 p.86-87

9. VI / 39. 0. agent 4239 F consultation  
agent H.B.A.

Agent acquiescent à son terrain - P. a. quille  
se d'habiter à la fin de la  
colonie et charge - Obligé de  
continuer son affaire -  
Etendu de privilège de vendeur - quant aux charges  
sans autre partie de prix

PROPRIETE

HABIT GARANTIE

PRIVILEGES

2 HYPOTHEQUES

C. A. L. J. 1939. 29 Dec. 1938  
G. P. 1939. 1-3 f.

# Cours de Droit Civil français

par M. M. AUBRY et RAU

Tome 3 - p. 280 et s.

## § 263 - II DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS IMMEUBLES.

Les créanciers privilégiés sur certains immeubles sont :

1°) Le vendeur d'un immeuble. Art. 2103.

Il a privilège sur l'immeuble vendu, pour le prix qui lui est dû en vertu de l'acte de vente, que cet acte soit authentique, ou qu'il n'ait été rédigé que sous seing privé.

Le prix de vente, garanti par le privilège, comprend, outre le prix principal et les intérêts, toutes les charges ou prestations imposées à l'acquéreur au profit du vendeur personnellement, ou d'un tiers par lui délégué.

Mais le privilège ne s'étendrait pas aux dommages - intérêts dus au vendeur, alors même qu'ils auraient été fixés d'avance et à forfait, par une clause pénale insérée au contrat de vente.  
v. également § 284 p. 667 et s.

v. également PANDECTES - V. PRIVILÈGES & HYPOTHÈQUES, n° 2330 et s. p. 164

TRAITE DE DROIT CIVIL - Baudry-Lacantinerie et de Loyne  
(du Nantissement, des Privilèges et Hypothèques... t. 1.  
p. 447 n° 588.

## SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

Division

Bureau des Affaires Générales

N° 4240

Réseau :

Correspondants :

M. Avoué.M. Avocat.M. Agréé.

Date de l'entrée :

Tribunal

| NOMS DES PARTIES                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OBJET DU LITIGE | INSTRUCTION ET SUITE DE L'AFFAIRE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| <p>M. J. Fornacker, chef de canton<br/>à Nentzwiller,<br/>demandeur.</p> <p>S. N. C. F.,<br/>défendeur.</p> | <p>M. Fornacker, agent de l'ancien Réseau A. M.,<br/>ayant opté pour le régime de la Caisse des Retraits<br/>de 1925, réclame le bénéfice des dispositions du<br/>décret du 13 juin 1937, fixant à 66 ans<br/>la limite d'âge des fonctionnaires des A. M.<br/>publiques des Départements reconnus,<br/>mis à la retraite à la date du 1<sup>er</sup> déc. 1938,<br/>devant, en conséquence, se voir gratifier</p> | <p>(56 ans)</p> |                                   |

4240<sup>42</sup>

CHEMINS DE FER  
D'ALSACE ET DE LORRAINE

DIRECTION  
3, BOULEVARD DU PRÉSIDENT WILSON  
STRASBOURG

Adresse télégraphique: FERALSLOR, Strasbourg

N° *D/C 2 - 222/39*

Rappeler dans la réponse le N°  
et la référence qui précèdent

OBJET:

*Limite d'âge des  
agents ayant opté  
pour la Circonscription de Reicht de 1925.*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Strasbourg, le 12 mai 1939.-*

Mon cher Collègue,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint,  
avec une annexe, copie d'une note que M. le Sous-Directeur  
adresse ce jour à M. REMARD.

Veuillez agréer, mon cher collègue, l'expression  
de mes sentiments distingués et tout dévoués.

LE CHEF DU CONTENTIEUX:

*Hindman*

*M. Fournier*

*M. Manoy  
7 juin 39*

*15-5-39*

*M. M. Aureau  
clausen:  
8-6-39*

Monsieur AURENGE,  
Chef du Contentieux de la S.N.C.F.,  
45, Rue Saint-Lazare - PARIS (IX°)

12 mai 1939.-

D.C/2 222/39

Monsieur R E N A R D,  
Directeur de l'Exploitation de la Région  
de l'E S T,

En me référant à ma note D.P/1 582/39 du 28 avril dernier, relative à la situation des agents de l'ancien réseau A.L. qui ont opté pour le régime de la Caisse des Retraites de 1925, j'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint copie d'une lettre du 8 courant, par laquelle Me. JAEGLE, avocat, à Strasbourg, réclame pour le Chef de canton en retraite FORNECKER le bénéfice des dispositions du décret du 13 juin 1937, fixant à 62 ans la limite d'âge pour les fonctionnaires des Administrations Publiques des Département recouvrés.

*Zurcy*  
Vous constaterez que la mise à la retraite de FORNECKER est antérieure à l'arrêté du 24 janvier 1939 qui a étendu aux agents F de l'ex-réseau A.L. les dispositions du décret du 13 juin 1937. Par conséquent, même dans le cas où la Direction Générale déciderait, conformément à notre proposition, d'appliquer aux optants l'article 2 de ce décret, nous serions fondés à objecter à FORNECKER qu'il ne peut en aucun cas invoquer l'arrêté du 24 janvier 1939, sa mise à la retraite ayant été prononcée avec effet du 1er décembre 1938.

.....

*qui  
est  
en  
l'air*

Il faut cependant s'attendre à ce que FORNECKER, tirant argument de l'avis du Conseil d'Etat en date du 25 octobre 1938, fasse valoir que l'arrêté du 24 janvier 1939 a un caractère interprétatif et doit, par conséquent, être appliqué rétroactivement.

Je vous serais très obligé de vouloir bien présenter le cas FORNECKER, pour décision, à la Direction Générale.

Par le même courrier, M. BIEDERMANN adresse copie de la présente note à M. AURENGE.

Je tiens enfin à vous signaler que nous avons demandé à Me. JAEGLE de nous accorder un délai d'un mois pour répondre à sa lettre.

LE SOUS-DIRECTEUR:

Signé: GRANDJEAN.

-----

COPIE transmise à

Monsieur CLEMENT, Inspecteur Principal,  
chargé du Service du Personnel,

à titre de renseignement et comme suite à sa note du 10 courant  
(D.P. 582 (39))

LE CHEF DU CONTENTIEUX.

*Signé Biedermann*

Adolphe JAEGLER  
Docteur en droit  
C. KERNBERGER  
Docteur en droit

Avocats  
du barreau de Strasbourg

Strasbourg, le 8 mai 1939  
2, rue du Marché

AJ/OK

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇ.

2, Bld. du Président Wilson

STRASBOURG

Messieurs,

Nous sommes chargés des intérêts de M. Joseph FORNECKER, chef de canton, mis à la retraite, à Mertzwiller, dans le cas suivant ;

M. FORNECKER est entré aux Chemins de fer en 1907 et est âgé actuellement de 56 ans et absolument apte à continuer son travail, malgré cela il lui fut communiqué en août 1938 qu'il était mis à la retraite à partir du 1er décembre 1938. M. FORNECKER a immédiatement protesté contre cette mise à la retraite, et cette dernière nous paraît absolument injustifiée pour les raisons suivantes :

M. FORNECKER était fonctionnaire du cadre local, mais il a opté pour les dispositions de la Caisse de Retraite générale conformes à la loi du 21 juillet 1909 introduite le 1er janvier 1925.

Par décret du 13 juin 1937, titre 1, art.3, il est statué que la limite d'âge des fonctionnaires du cadre local est fixée à 62 ans et, par décret du 24 janvier 1939, les dispositions du décret du 13 juin 1937 fixant à 62 ans la limite d'âge des fonctionnaires d'Alsace et de Lorraine devront être appliquées au "Agents Fonctionnaires" (FORNECKER en est) de l'ancien réseau des Chemins de fer d'Alsace et de Lorraine, à partir de la date du présent arrêté

Il est vrai que FORNECKER a été mis à la retraite avant le décret du 24 janvier 1939. Mais même en admettant que celui-ci, contrairement à ce que nous croyons, ne concerne pas spécialement so-

\*\*\*

cas, il ressort déjà des dispositions du décret du 13 juin 1937 suffisamment que pour FORNECKER le moment où il peut être mis à la retraite ne saurait être fixé avant 62 ans et ceci pour les raisons suivantes :

Le décret du 13 juin 1937 déclare dans l'article 2 "que les fonctionnaires du cadre général provenant de l'ancien cadre local d'Alsace et de Lorraine qui ont opté pour le régime général dans les conditions déterminées par le dernier alinéa de l'article 3 de la loi du 22 juillet 1923, bénéficient de la limite d'âge fixée, pour les fonctionnaires du cadre local au titre 2 du présent décret", c.à.d. selon l'article 3 déjà cité, de 62 ans.

Or l'alinéa 3 dans l'article 3 de la loi du 22 juillet 1923, dans son dernier alinéa, dit la chose suivante :

"Dans un délai de 6 mois de la promulgation de cette loi, tout fonctionnaire du cadre local aura le droit de renoncer au bénéfice des dispositions du statut local pour être régi intégralement par les règles générales établies pour les fonctionnaires du cadre français".

Il est vrai que l'article 8 de cette loi déclare que par une loi ultérieure, qui s'inspirera des principes de la présente loi, il sera statué sur la situation juridique et financière des fonctionnaires ou agents attachés au service des chemins de fer en Alsace et Lorraine".

Il paraîtrait donc que, apparemment, pour augmenter encore les difficultés d'un tel maquis de décrets, la loi du 22 juillet 1923 ne devait pas comprendre les agents des chemins de fer d'Alsace et Lorraine!

Cependant, le décret du 13 juin 1937, de son côté, ne les exclut pas, et comme il déclare dans l'article 2 "que les fonctionnaires - ce terme employé dans un sens général comprenant donc aussi les employés de chemin de fer - qui ont opté dans les conditions relatées plus haut pour le régime général de retraite,

.....

tombent aussi sous ce décret du 13 juin 1937, il paraît clair que ceci doit être le cas pour FORNECKER dont la limite d'âge n'aurait dû être fixée qu'à 62 ans. D'ailleurs, c'est l'opinion du conseil d'état dans sa décision du 25 octobre 1938, où il est dit ce qui suit :

" La Commission spéciale instituée pour l'examen des questions relatives à l'application de la législation en matière de mises à la retraite par ancienneté, saisie d'un de décret portant règlement d'administration publique pour la fixation de la limite d'âge des agents fonctionnaires de l'ancien réseau de l'Alsace et de la Lorraine, n'a pas cru pouvoir donner son approbation au dit projet.

Elle considère, en effet, que la situation de ces agents se trouve déjà réglée par les dispositions de l'art.3 du décret du 13 juin 1937 fixant à 62 ans la limite d'âge des "fonctionnaires" du cadre local. Or c'est précisément le statut des "agents des chemins de fer d'Alsace et de Lorraine restés affiliés au régime de la loi locale du 31 mars 1873" que le projet de décret soumis au Conseil d'Etat a pour objet de modifier.

Les termes très généraux dans lesquels est conçu l'article 3 du décret du 13 juin 1937 ne font aucune exception en ce qui concerne la fixation de la limite d'âge pour une catégorie quelconque de fonctionnaire du cadre local, il s'ensuit que dans leur ensemble les dits fonctionnaires se trouvent soumis aux dispositions de l'article 3 précité. Donc limite d'âge sans exception 62 ans!

Le Conseil d'Etat est donc très justement d'avis que le décret du 13 juin 1937 fixant à 62 ans la limite d'âge des fonctionnaires du cadre local étant relaté dans des termes très généraux et ne faisant aucune exception pour la fixation de la limite d'âge, quant à la catégorie de fonctionnaire du cadre local, règle tout naturellement la question dont il s'agit aussi pour les fonctionnaires des chemins de fer.

.....

Le décret du 24 janvier 1939 était donc absolument superflu, et on ne pourrait, du reste, d'aucune façon prétendre qu'il n'entrerait pas en ligne de compte pour FORNECKER, car la situation de retraite était déjà régie, comme le Conseil d'Etat, très justement, l'admet, par le décret du 13 juin 1937. Nous sommes d'avis que d'aucune façon FORNECKER ne pouvait être mis à la retraite contre sa volonté avant sa 62ème année et nous demandons, par conséquent, sa réintégration.

Pour ajouter notre sentiment général, nous ne pouvons que <sup>déplorer ?</sup> déclarer, qu'au lieu de fixer toutes ces questions par une seule loi ou un seul décret, on s'efforce, par une avalanche de décrets différents, de compliquer ces questions qui, cependant, pour les intéressés, demanderaient une solution claire et précise. On ne s'étonnera pas que toutes ces difficultés qui auraient facilement pu être évitées par une législation claire, ne produisent un certain mécontentement parmi les agents ou fonctionnaires qui en pâtissent.

Nous vous prions de bien vouloir nous donner votre avis dans la huitaine, car nous avons mandat autrement de soumettre cette question aux tribunaux.

Veuillez agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.

signature.

avocat.

SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

1<sup>re</sup> Division

AFFAIRES GÉNÉRALES

Réseau

(Service)

OBJET DE LA CONSULTATION

N° 4.241 Log

Dans et  
concessions  
guerre  
Chasse de  
résultats

A<sup>ce</sup> des Concessions et Marchés

Dans - Concessions d'occupation  
guerre - Chasse de l'habitation

D<sup>ce</sup> N° 4.241 Log

Dans

S.N.C.F.

SERVICE  
DES APPROVISIONNEMENTS,  
COMMANDES ET MARCHÉS

Téléph. SUFFREN 56-75 — Inter SEGUR 56

As 14-31-4/3468

PARIS, le

100 AVENUE DE SUFFREN (15<sup>e</sup>)

Reg. Com. Seine N° 276448 B

SECRET

Monsieur AURENGE

Chef du Service du Contentieux

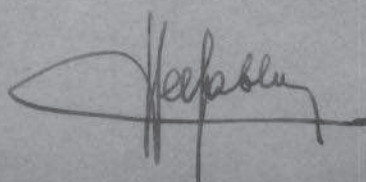
Le Service des Approvisionnements, Commandes et Marchés s'occupe de trouver des lieux d'évacuation éventuelle en temps de guerre pour des bureaux centraux et pour des Magasins.

A cet effet, certaines Régions pourraient mettre à notre disposition des locaux désaffectés leur appartenant, qu'il serait toutefois désirable de pouvoir louer en temps de paix.

Des négociations ont été engagées avec des industriels et on envisage d'inclure dans les contrats une clause disposant que le locataire devrait, en cas de mobilisation, évacuer les lieux dans un délai de 5 jours à dater d'une notification de la S.N.C.F. Les intéressés seraient disposés à accepter.

Je désirerais toutefois savoir si une telle clause ne risque pas d'être inopérante en temps de guerre et je vous serais obligé de me faire part de votre avis.

Le Directeur  
du Service des Approvisionnements,  
Commandes et Marchés,



9 JUIN 1939

*Handwritten notes:*  
C\* 10 JUN 39  
rem 16- le 12/6  
Leprieux  
M.  
12-6-39

*Handwritten notes:*  
N° 903  
Agent

21 Juin

A.G.

4241 Leg

Monsieur le Directeur du Service  
des Approvisionnements, Commandes et Marchés,

Comme suite à votre lettre N°As 14-31/4/3468 en date du 9 courant, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'au cas de mobilisation générale ou de guerre, il est possible que des mesures exceptionnelles, d'ordre législatif ou réglementaire, instituent des moratoires en faveur des locataires ou permissionnaires d'occupation, suspendent d'office l'effet des clauses de résiliation ou de dénonciation contractuelles, accordent des prorogations de jouissance ou prohibent toute poursuite ou procédure d'exécution judiciaire, relatives aux baux ou autorisations d'occupation.

Dans ces conditions, je ne puis qu'émettre des réserves au sujet de l'efficacité de la stipulation envisagée par vous, selon laquelle les locataires de la S.N.C.F. devraient, en cas de mobilisation générale, évacuer les lieux dans le délai de cinq jours, à dater

d'une notification à eux adressée.- Si une pareille clause est incontestablement valable dans l'état actuel de la législation, il n'en reste pas moins qu'elle ne pourrait mettre en échec des dispositions d'ordre public, édictées en période de mobilisation générale ou de guerre.

Le Chef du Contentieux,

L. Durand

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

R

N° 4243

Service Central :

Région :

OBJET DE LA CONSULTATION

SOCIÉTÉS de Secours Mutuels

- 1° Une telle société peut-elle être constituée sous forme d'une association de la loi de 1901?
- 2° Une association de la loi de 1901 peut-elle faire partie d'une société de secours mutuels?

D<sup>er</sup> N° 4243<sup>R</sup> ; Aff. :

Sociétés de secours mutuel  
Loi de 1901 - 1898.<sup>9</sup>

---

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4244 F

Service Central :

Région : Sud-Est  
Exploitation

OBJET DE LA CONSULTATION

CONSULTATION D'AGENT

- BAUX & LOYERS - CONGE (location pour  
au 30 Juin 1937).

M. TALBOT, inspecteur de l'Exploitation  
à PONTARLIER (DOUBS)

Références : 2783 D

Observations :

D° N° 4244 F ; Aff. : - CONSULTATION D'AGENT  
- BAUX & LOYERS - CONGE

TALBOT

A.G.  
4244<sup>F</sup>

18 Juin

9

Monsieur TALBOT  
Inspecteur au Service de l'Exploitation  
Gare de PONTARLIER (Doubs)

En réponse à votre lettre du 10 juin, je vous informe qu'étant entré le 25 septembre dernier dans l'appartement que vous occupez, vous n'avez pas droit au bénéfice de la prorogation, qui est réservé par l'article 2 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926, modifié par les lois des 29 Juin 1929 et 31 Décembre 1937, aux seuls locataires qui se trouvaient en possession au 30 Juin 1937.

Conformément au droit commun, votre propriétaire peut donc valablement vous donner congé, mais il doit respecter le délai de préavis fixé par l'usage et ne vous obliger à quitter les lieux qu'à l'époque habituelle du renouvellement des locations à PONTARLIER. Vous pourrez être renseigné sur ce point en vous adressant au Secrétariat de

la Mairie de cette ville. Si, comme il paraît résulter de votre lettre, le délai en matière de congé est bien de 3 mois et si l'une des époques de renouvellement des locations y est fixée au 25 septembre de chaque année, il ne vous serait pas possible de contester juridiquement la régularité de la résiliation de votre bail, ni, à plus forte raison, de demander de ce chef, l'allocation d'une indemnité.

Pratiquement, si vous désirez un sursis de quelques mois, il vous resterait la ressource de tenter d'obtenir des délais de grâce, soit au cours de l'instance en validité de votre congé, soit devant le magistrat chargé des référés, appelé à statuer sur votre expulsion. Vous pourriez alors faire état des circonstances particulières dans lesquelles vous vous trouvez, en raison notamment de votre prochain changement de résidence administrative.

J'ajoute que le fait que vous ayez pris la charge des réparations effectuées aux installations du chauffage central détériorées par suite du gel, l'hiver dernier, ne saurait avoir une influence quelconque sur votre maintien dans les lieux loués.

Il s'agit, en effet, d'une question indépendante de la durée de votre location et au sujet de laquelle votre responsabilité paraît avoir été engagée. Car, en principe le locataire doit répondre des dégâts survenus par suite du gel dans l'installation de chauffage central individuel

dont il avait la garde et la disposition.

La responsabilité du locataire peut d'ailleurs être plus ou moins atténuée en certains cas si l'installation présente des défauts. Mais il y a là une question de fait et d'appréciation techniques relevant d'une expertise.

Enfin, votre qualité d'ancien combattant et de titulaire du certificat de combattant volontaire ne peut juridiquement être invoquée par vous, étant donné, ainsi que je vous l'ai dit que la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 et les textes subséquents sur les loyers ne sont pas applicables dans l'affaire vous concernant.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

*H. de Laqueray*

Va.  
Gy

Monsieur TALBOT  
Inspecteur au Service de l'Exploitation  
Gare de PONTARLIER(DOUBS)-

En réponse à votre lettre du 10 Juin, je vous informe qu'étant entré le 25 Septembre dernier dans l'appartement que vous occupez, vous n'avez pas droit au bénéfice de la prorogation, qui est réservé par l'article 2 de la loi du 1<sup>er</sup> Avril 1926, modifié par les lois des 29 Juin 1929 et 31 Décembre 1937, aux seuls locataires qui se trouvaient en possession au 30 Juin 1937.

Conformément au droit commun, votre propriétaire peut donc valablement vous donner congé, mais il doit respecter le délai de préavis fixé par l'usage et ne vous obliger à quitter les lieux qu'à l'époque habituellement du renouvellement des locations à PONTARLIER. Vous pourrez être renseigné sur ce point en vous adressant au Secrétariat de la mairie de cette ville. Si, comme il paraît résulter de votre lettre, le délai en matière de congé est bien de 3 mois <sup>si</sup> l'une des époques de renouvellement des locations y est fixée au 25 Septembre de chaque année, il ne vous serait pas possible de contester juridiquement la régularité de la résiliation de votre bail, ni, à plus forte raison, de demander de ce chef, l'allocation d'une indemnité.

[Pratiquement, si vous désirez un sursis, <sup>de quelques mois</sup> il vous restait la ressource de tenter d'obtenir des délais, <sup>de grâce</sup> soit au cours de l'instance en validité de votre

me lemmis  
11-6-39

14/6

I  
Vous pourriez alors faire état des circonstances particulières dans lesquelles vous vous trouvez, en raison notamment de votre prochain changement de résidence administrative.

congé, soit devant le magistrat chargé des référés, appelé à statuer sur votre expulsion.

J'ajoute que le fait que vous ayez pris la charge des réparations effectuées aux installations du chauffage central détériorées par suite du gel, l'hiver dernier, ne saurait avoir une influence quelconque sur votre maintien dans les lieux loués.

Il s'agit, en effet, d'une question indépendante de la durée de votre location et au sujet de laquelle votre responsabilité paraît avoir été engagée. Car, en principe, le locataire doit répondre des dégâts survenus par suite du gel dans l'installation de chauffage central individuel dont il avait la garde et la disposition.

~~Il doit supporter l'intégralité des frais de remise en état et prendre à sa charge les dommages causés. Il ne saurait invoquer, dans la circonstance, la force majeure, le gel de l'eau contenu dans les radiateurs d'un immeuble d'habitat, au cours de la période hivernale, sans chauffage pendant plusieurs jours, est un fait qu'il est possible de prévoir et d'éviter en prenant des précautions élémentaires. La responsabilité du locataire peut, d'ailleurs, être plus ou moins atténuée en certains cas si l'installation présente des défauts. Mais il y a là une question de fait et d'appréciations techniques relevant d'une expertise.~~

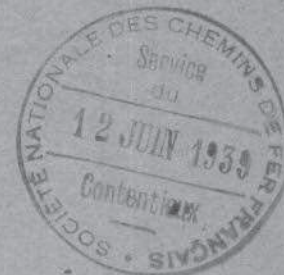
Enfin, votre qualité d'ancien combattant et de titulaire du certificat de combattant volontaire ne peut juridiquement être invoquée par vous,

étant donné, ~~et~~ ainsi que je vous l'ai  
<sup>pu</sup> dit, la loi du 1<sup>er</sup> Avril 1926 et les textes subséquents  
sur les loyers ne sont pas applicables dans l'affaire  
vous concernant.

Le Chef du Contentieux:

Pontarlier ,le 10 Juin 1939.

*un timbre à 0,90*



Monsieur le Directeur,

J'ai l'honneur de vous exposer ce qui suit:

Depuis le 25 septembre 1938, je suis locataire d'un appartement dans un immeuble sis à Pontarlier, 10 Rue Jean Jaurès. Cet immeuble a été construit en 1932.

*M. Jaurès*  
*12-6-39*

Dans le courant de cet hiver, à la suite des gelées exceptionnelles que nous avons enduré les radiateurs du chauffage central (chaudière individuelle) ont éclaté. Je m'étais fié aux déclarations verbales du propriétaire qui m'avait affirmé que tout était en ordre et aucune reconnaissance contradictoire n'avait donc été effectuée lors de l'emménagement.

Cet incident a également causé des dégâts au locataire habitant l'étage au dessous. Malgré que certaines défectuosités de construction m'aient été signalées par l'entrepreneur chargé d'effectuer les réparations, j'ai dû payer entièrement le remplacement des radiateurs et verser une indemnité au voisin pour quelques dégâts.

Le propriétaire n'a voulu consentir aucun arrangement amiable avec moi.

Pour éviter toute complication je me suis exécuté.

Or, par lettre recommandée ,dont copie ci-jointe, et sans aucun motif , le propriétaire me donne congé par huissier pour le 25 septembre prochain.

Cette mesure me paraît excessive et vexatoire d'autant plus que je suis à peu près certain de changer de résidence par muta-

.....

.....  
tion au plus tard le 1er Avril prochain.

Dans ces conditions, et si je dois passer encore un hiver à Pontarlier, je ne voudrais pas être obligé d'effectuer un déménagement supplémentaire pour si peu de temps et il me serait agréable de jouir du chauffage que j'ai si bien fait remettre à neuf.

Je vous demanderais donc de bien vouloir me faire connaître si j'ai des droits à continuer à occuper le logement au delà du 25 septembre prochain et ce que je dois faire pour cela. En particulier, quelle réponse dois-je donner au congé de l'huissier ?

Naturellement j'ai toujours payé mon loyer aux dates fixées par les usages locaux (25/9 - 25/12 - 25/3 - 25/6 ).

J'ajoute que je suis titulaire de la carte du Combattant et du certificat du Combattant Volontaire.

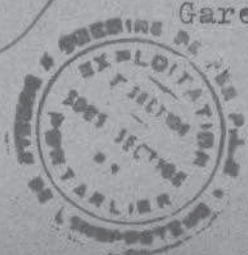
Mon propriétaire n'est pas ancien combattant. Il s'appelle Mr PELISSIER (34 ans) et dirige à Pontarlier la succursale de la Caisse d'Epargne Départementale du Doubs.

Aucun bail n'a été conclu. La location a été effectuée verbalement.

Au cas où mes droits ne seraient pas suffisants pour considérer le congé comme nul, quels moyens devrais-je employer pour obtenir par le tribunal un sursis de 3 ou 6 mois ? Car je suis à peu près certain qu'aucun arrangement amiable ne peut intervenir avec le propriétaire.

Monsieur le Directeur  
du Contentieux S.N.C.F.  
45 Rue St Lazare 45  
PARIS (9°)

*Tallot Jean*  
Inspecteur - Exploitation - S.N.C.F.  
Gare de Pontarlier(Doubs).



PAUL MAIRE-SEBILLE Pontarlier, le 2 Juin 1939.  
HUISSIER  
Succ. de Mtre MAUSSERE

31 Grande Rue 31  
PONTARLIER (Doubs).

Monsieur TALBOT  
Inspecteur à la SNCF  
PONTARLIER.

*Reconnu*

Monsieur,

Mr Albert Pélissier, votre propriétaire, me charge de vous donner congé pour le vingt cinq septembre +, de l'appartement que vous occupez dans son immeuble situé à Pontarlier, Rue Jean Jaurès, numéro 10.

Vous voudrez bien pour ladite date: 25 septembre 1939) rendre libre lesdits locaux et vous conformez pour la sortie à l'usage des lieux, notamment en ce qui concerne les réparations locatives.

Jè vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signé: MAIRE-SEBILLE

+ mil neuf cent trente  
neuf.  
signature.

Vu:  
PELISSIER

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4245<sup>F</sup>

Service Central :

Région : Contentieux

13. v<sup>1</sup>/39

OBJET DE LA CONSULTATION

Bois (INCENDIE DE) - Bois taillis & futaies  
- Droits des non-propriétaires et usufructuaires  
sur l'indemnité (ASSURANCE)

(note de M. de Coqueray)

- 6 -

D<sup>er</sup> N° 4245<sup>F</sup> ; Aff. : INCENDIE D  
- Droits de  
et d'

INCENDIE DE BOIS TAILLIS ET DE FUTAIES MISES EN  
COUPES REGLEES - DROITS DES NU-PROPRIETAIRE ET USUFRUI-  
TIER SUR L'INDEMNITE.

---

Les bois taillis qui naissent et renaissent périodiquement et plusieurs fois dans la vie d'un homme, sont des fruits; ce sont des fruits naturels de la forêt.

L'usufruitier a le droit de faire toutes les coupes successives et périodiques de ces sortes de bois, même s'ils n'étaient pas aménagés lors de l'ouverture de l'usufruit. Mais il doit agir en bon père de famille, comme le ferait le propriétaire lui-même.

C'est ce qui résulte de l'article 590 du Code Civil suivant lequel l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la coupe des bois taillis, conformément à l'aménagement ou à l'usage des propriétaires.

L'usufruitier acquiert les fruits par la perception. S'il a fait prématurément une coupe, il n'en devient pas moins propriétaire des arbres abattus, mais peut être condamné à payer au nu-propriétaire des dommages-intérêts qui se calculeront sur le préjudice souffert, c'est-à-dire qu'ils seront portés à la valeur estimative qu'auraient les bois au moment de la fin de l'usufruit s'ils n'avaient pas été coupés; il n'y aurait

pas lieu, toutefois, à indemnité si l'usufruit s'éteint postérieurement à la coupe (Rép. Prat. Dal. v° usufruit n° 138).

En ce qui concerne les chablés (arbres abattus par accident,) l'usufruitier y a droit s'ils ont été renversés avant la fin de son usufruit, bien que l'époque de la coupe ne soit pas encore arrivée (Cod. loc. n° 137). Il a droit également aux arbres morts ou coupés en délit (Pandectes v° usufruit n° 672).

Au contraire, les bois de haute futaie, ne naissant, ni renaissant périodiquement et plusieurs fois dans la vie d'un homme, ne peuvent être considérés comme des fruits.

C'est un capital placé en réserve et sur lequel par conséquent, l'usufruitier n'a pas de droit à exercer (Pandectes n° 646).

Mais si ces bois ont été régulièrement aménagés avant l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier a le droit de continuer l'exploitation parce que les arbres qu'on abat sont de véritables fruits.

Les coupes donnent des revenus périodiques assimilables à des fruits.

L'usufruit profite donc, comme le dit l'art. 591 du Code Civil des bois de haute futaie mis en coupes

réglées, en se conformant aux époques et aux usages des anciens propriétaires. L'usufruitier doit régler sa jouissance de façon à conserver la futaie et à la restituer dans l'état où on l'aurait trouvée s'il n'y avait pas eu d'usufruit (Rép. prat. Dal. v° usufruit n° 139).

D'après ces principes, l'usufruitier a droit aux arbres de haute futaie d'une coupe réglée du moment seulement où l'époque de la coupe est arrivée (Réq. 16 déc. 1874, D.76-1-432).

L'usufruitier qui aurait coupé sans droit des arbres de haute futaie doit restituer au nu-propriétaire la valeur des bois coupés du jour où la coupe a été faite et non du jour de la fin de l'usufruit (Dal.n°141).

Quant aux chablés, l'usufruit, qui ne peut y prétendre dans les futaies non aménagées, n'y a droit dans les futaies aménagées par le précédent propriétaire que si celui-ci les comprenait dans son aménagement de telle sorte qu'il en faisait des fruits (note au Dal. 70-2-169; Baudry-Lacantinerie et Chauveau - Des Biens n° 617; Pandectes v° usufruit n° 717).

Quels sont les droits respectifs du nu-propriétaire et de l'usufruitier au cas où des bois de haute futaie seraient détruits par un incendie imputable à

à un tiers ?

Quand il y a assurance et que le contrat a été fait pour l'usufruitier ou le nu-propriétaire sans mention des intérêts de l'autre, bien que les opinions soient divisées, on décide en général que chacun stipule dans son intérêt personnel et n'est pas le gérant d'affaires d'autrui.

L'assurance profite alors exclusivement à celui qui l'a souscrite et celui-là ne peut toucher l'indemnité que jusqu'à concurrence de la valeur de son droit, selon qu'il a la jouissance ou la nue-propriété (Planiol et Ráp. Traité de Droit Civil, T. I p.924; Rép. prat.Dali v° usufruit n° 231 et suiv.)

Mais dans la pratique les Compagnies d'Assurances exigent d'ordinaire que celui des deux intéressés qui fait l'assurance agisse en même temps pour le compte de l'autre et fasse ainsi garantir la pleine propriété. Et, dans la police, il est convenu que le montant du dommage ne sera payé que sur la quittance collective de l'usufruitier et du nu-propriétaire qui s'entendront entre eux pour la part que chacun d'eux aura à prendre dans l'indemnité (Pandectes, v° Ass. contre l'incendie n° 341).

Dans un autre ordre d'idées, c'est également pour éviter toute difficulté quant au partage de l'indemnité en matière d'expropriation que l'article 39 de la loi du 3 mai 1841 décide, d'une manière générale, qu'en cas

d'usufruit, une seule indemnité est fixée par le jury sur laquelle le nu-proprétaire et l'usufruitier exercent leurs droits qu'ils sont donc appelés à défendre l'un et l'autre. L'indemnité est payée à l'usufruitier, mais à charge par lui de donner caution, quand bien même le titre constitutif aurait dispensé l'usufruitier de donner caution (Pandectes v<sup>o</sup> Exprop. n<sup>o</sup> 1343).

Sans doute, s'il s'agit d'une maison détruite par un incendie, on admet que l'usufruitier a le droit de toucher la somme pour en jouir aux lieu et place de l'édifice jusqu'au terme naturel de son usufruit, et à cette date le capital de l'indemnité revient au propriétaire. L'usufruitier a donc la jouissance de l'indemnité calculée sur la valeur de la chose en pleine propriété. (Carpentier Rép. de Droit français, v<sup>o</sup> usufruit n<sup>o</sup> 813; Baudry-Lacantinerie, Des Biens n<sup>o</sup> 751).

Est-ce à dire que ces principes doivent s'appliquer sans difficulté au cas où il s'agit d'un bois de haute futaie ?

Peut-on dire que l'usufruitier a seul droit à l'indemnité à laquelle sera évaluée la valeur du bois en pleine propriété, sauf à lui à en verser le montant à la fin de son usufruit, de sorte qu'il ait seulement la jouissance de cette indemnité ?

Procéder ainsi serait aller, semble-t-il, à l'encontre du principe que la réparation d'un dommage ne

doit pas donner lieu à un profit pour celui qui est indemnisé.

Tel serait pourtant le cas pour l'usufruitier d'un bois de haute futaie aménagé dont le droit, nous le rappelons, ne porte que sur les coupes à effectuer durant son usufruit, et ne se réalise qu'au fur et à mesure qu'arrivent les époques où ces coupes doivent normalement se pratiquer. Cet usufruitier, si un capital lui était versé, même à charge de restitution, se trouverait bénéficier immédiatement et jusqu'au terme de son usufruit d'une somme d'argent alors que, peut-être, aucune coupe ne se serait présentée avant la fin de son usufruit.

Il ne faut pas oublier, d'autre part, que de toutes façons, l'usufruitier n'est pas le seul à subir un préjudice du fait de la perte, d'ailleurs éventuelle, de ses coupes, mais que le nu-propiétaire éprouve lui-même un dommage par suite de la perte de sa nue-propiété.

Les divers ayants-droit sur la perte de la chose peuvent réclamer à l'auteur de cette perte une indemnité correspondant au préjudice qu'ils auront respectivement encouru (Colin et Capitant, *Cour de Droit Civil, Extinction des droits réels* p. 985).

Et il paraît difficile d'admettre que l'usufruitier a qualité pour défendre seul ses intérêts et ceux

du nu-propriétaire comme il est qualifié pour accomplir les actes conservatoires par une sorte de mandat tacite que lui confère le nu-propriétaire, ce mandat n'étant justifié qu'au regard des actes que ce dernier n'est pas à même d'accomplir pour son propre compte (Planiol et Ripert, Traité de Droit Civil, T. I, n° 2829 et s.)

En résumé, il faut que le nu-propriétaire soit appelé à l'instance afin de défendre ses propres intérêts.

Si l'on décide de laisser à l'usufruitier la jouissance de l'indemnité, la présence du nu-propriétaire est nécessaire pour lui permettre de discuter le montant de cette indemnité qui doit lui revenir un jour.

Si l'on veut attribuer définitivement à l'usufruitier une indemnité représentant la valeur de son usufruit et au nu-propriétaire une indemnité correspondant à la valeur du nu-propriétaire, sa présence au procès s'impose de toute évidence, ou alors le débat ne devrait s'instituer que sur la seule réparation du dommage subi par l'usufruitier personnellement.

Pour les bois taillis, les solutions ne seraient plus les mêmes.

Ces bois constituent, en effet, des fruits et

non un capital mis en réserve.

Il apparaît, en conséquence, que l'usufruitier peut prétendre recevoir seul l'indemnité, l'incendie ayant eu seulement pour effet de hâter peut-être le moment où la coupe aurait été effectuée.

La coupe est anticipée en quelque sorte, mais sans la faute de l'usufruitier.

Or, nous avons vu qu'on reconnaissait sans difficulté à ce dernier, le droit aux arbres abattus par accident ou coupés par délit.

5 juin 1939.

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° H. 246 <sup>leg</sup>

Service Central:

*C<sup>te</sup>*

Région:

*Délégation  
de Succursale*

OBJET DE LA CONSULTATION

*Délégation de Succursale*

D<sup>re</sup> N° H. 246 <sup>leg</sup>; Aff. : *Succession*

La soussignée Lefebvre Mathilde Hortense, 8, rue du  
Docteur Maxime MENARD, à Savigny s/Orge

"Agissant en qualité d'héritière pour partie de  
"M<sup>me</sup> Estèle Armandine Lesage ci-après nommée, veuve de  
"M. Charles Joseph Lefebvre".

Déclare que M<sup>me</sup> Estèle Armandine Lesage, veuve de  
M. Charles Joseph Lefebvre, née à Thuit-Anger, le 1<sup>er</sup> décembre  
1855, domiciliée à Tours, Rue N<sup>o</sup> est  
décédée à son domicile le 4 Janvier 1939,

Laissant pour seuls héritiers, conjointement pour le  
tout, ou divisément, chacun pour un quart,

1<sup>re</sup>- Madame (ou Mademoiselle) Mathilde Hortense Lefebvre,  
sus-nommée,

2<sup>re</sup>- Monsieur Edmond Jean Lefebvre,..... (profession,  
demeurant à Cuon (M.et L.)

3<sup>re</sup>- Monsieur Jules Charles Lefebvre..... (profession)  
actuellement sans domicile connu.

4<sup>re</sup>- Madame Jeanne Estèle Lefebvre, épouse de M. Camille  
Missier avec lequel elle demeure à Marseille Rue Mazagran  
N<sup>o</sup> 35.

Frères et soeurs germains, tous majeurs, issus du mariage  
d'entre M. Charles Joseph Lefebvre, né à Villers-Semeuse, le  
19 octobre 1858, décédé à Tours, le 2 septembre 1930, et de  
Madame Estèle Armandine Lesage sus-nommée.

M. Charles Joseph Lefebvre et M<sup>me</sup> Estèle Armandine Lesage  
étaient mariés sous le régime de la communauté légale de  
biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union  
célébrée à la Mairie de Thuit-Anger, le 23 octobre 1882.

(Ainsi que ces qualités sont constatées en  
s'il y a eu ) l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès  
un inventai- (de M<sup>me</sup> Lesage, veuve Lefebvre, suivant procès-  
re après le ) verbal dressé par M<sup>e</sup> notaire à  
décès de M<sup>me</sup> ( en date, au commencement du  
v<sup>ve</sup> Lefebvre )

#### ACTIF DE SUCCESSION

L'actif de succession comprend :

I - Les droits indivis de M<sup>me</sup> v<sup>ve</sup> Lefebvre dans la

communauté ayant existé entre elle et son défunt mari. La  
dite Communauté comprenant uniquement, ainsi qu'il a été in-  
diqué dans la déclaration faite le au bu-  
reau d'enregistrement de sous le n<sup>o</sup>  
un mobilier assuré contre l'incendie à la Société "Ancienne  
Mutuelle du Calvados" ayant son siège à Caen, 27 Rue Guilbert,  
suivant police en date du 1<sup>er</sup> octobre 1927, n<sup>o</sup> 879.879 pour  
la somme de 10.000f dont le 60 % est de 6.000f.

La part indivise de communauté de M<sup>e</sup> V<sup>ve</sup> Lefebvre sur  
le mobilier dont s'agit est évaluée suivant état estimatif  
ci-joint à la somme de..... 3.000<sup>f</sup>

II - La somme de ..... frs et  
deniers comptants, ci - (?)

III - Hardes et effets personnels  
de la "de cujus" 200 (?)

Actif " "

PASSIF DEDUCTIBLE DE LA SUCCESSION

I - La somme de ..... montant des  
impôts dus au décès de la "de cujus", ci - (?)

(Contribution personnelle mobilière  
Année Rôle art. )

BALANCE

La masse active étant de..... "

et celle passive de..... "

il reste un reliquat actif de..... "

dont ..... francs par héritier.

Fait à..... le

" Le déclarant affirme sincère et véritable....."

Lu et approuvé

signature

A établir  
sur feuille de  
timbre à 6 frs  
-----

Etat estimatif du mobilier dépen-  
dant de la communauté ayant existé entre  
M. Charles Joseph Lefebvre et Mme Estèle  
Armentine LESAGE:

I chambre à coucher

I salle à manger

I cuisinière

---

Total .... 6.000 frs

dont la part indivise de communauté de  
Mme Vve Lefebvre est de.....3000 frs

Fait à ..... le...

signé: Lefebvre Mathilde  
Hortense

N O T E

Madame Estelle LESAGE, veuve LEFEVRE, est morte le 4 Janvier 1939 laissant pour héritiers 4 enfants.

Pas de donation ni de testament.

La de cujus était mariée sous le régime de la communauté légale.

Lors du décès de M. LEFEVRE, il a été souscrit une déclaration de succession au Bureau de Tours; mais il n'a pas été fait d'inventaire ni de liquidation, la veuve et ses quatre enfants étant restés dans l'indivision.

Lors du décès de Mme Veuve LEFEVRE, il existait 3.000 frs. en deniers comptant, des effets et hardes pour 500 frs.

L'appartement occupé par la défunte était garni du mobilier provenant de la communauté Lefevère-Lesage, mobilier assuré depuis 1927 pour une somme de 10.000 frs. (Police toujours au nom de M. LEFEVRE).

Comme les époux LEFEVRE-LESAGE étaient mariés sous le régime de la communauté de biens, il a été déclaré à l'Enregistrement, au moment du décès de M. LEFEVRE, en 1932, une somme de  $\frac{10.000}{2} \times \frac{60}{100}$ .

Actuellement, convient-il, au décès de la femme survivante, de déclarer  $\frac{10.000}{2} \times \frac{60}{100}$ , les enfants étant investis de la propriété de la moitié du mobilier depuis le décès de leur père, bien qu'en fait ce mobilier ait été laissé dans la maison occupée par la veuve.

15 Juin 1939.

*M. Lefebvre*  
*2/10/1939*  
La soussignée Lefebvre Mathilde Hortense,  
8, rue du Docteur Maxime MENARD, à Savigny s/ Orge ~~(le cas échéant: époux de M. ....)~~

" Agissant en qualité d'héritière pour partie de  
"Mme Estèle Armantine Lesage ci-après nommée, veuve de M.  
"Charles Joseph Lefebvre".

Déclare que Mme Estèle Armantine Lesage, veuve de  
M. Charles Joseph Lefebvre, née à Thuit-Anger, le 1<sup>er</sup> décembre  
1855, domiciliée à Tours, Rue N° est  
décédée à son domicile le 4 Janvier 1939,

Laissant pour seuls héritiers, conjointement pour  
le tout, ou divisément, chacun pour un quart,

1°- Madame (ou Mademoiselle) Mathilde Hortense  
Lefebvre, sus-nommée,

2°- Monsieur Edmond Jean Lefebvre,.....(profession,  
domicile) *..... domicilié à Guon (Ch. de R.)*

3°- Monsieur Jules Charles Lefebvre.....(profession)  
actuellement sans domicile connu.

4°- Madame Jeanne Estèle Lefebvre épouse de M. *Benille Minin*  
avec lequel elle demeure à *Paris 14. Rue. Moyenne. N° 17.....*

Frères et soeurs germains, tous majeurs, issus du  
mariage d'entre M. Charles Joseph Lefebvre, né à Villers-  
Semeuse, le 19 octobre 1858, décédé à Tours, le 2 septembre  
1930, et de Madame Estèle Armantine Lesage sus-nommée.

M. Charles Joseph Lefebvre et Mme Estèle Armantine  
Lesage étaient mariés sous le régime de la communauté légale  
de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur  
union célébrée à la Mairie de Thuit-Anger, le 23 octobre 1882,

( Ainsi que ces qualités sont constatées en  
s'il y a eu ) l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès  
un inventai- ( de Mme Lesage, veuve Lefebvre, suivant procès-  
re après le ) verbal dressé par M<sup>e</sup> notaire à  
décès de Mme ( en date, au commencement du  
vve Lefebvre )

#### ACTIF DE SUCCESSION

L'actif de succession comprend:

I - Le mobilier meublant et garnissant le

domicile de la "de cujus" et assuré contre l'incendie à la Société "Ancienne Mutuelle du Calvados" ayant son siège à Caen, 27, rue Guillot, suivant police en date du 1er octobre 1927, N° 879.879, pour la somme de ~~NEUF~~ DIX MILLE francs, dont le 60% est de: 6000 f, ci.....6.000 f

II - La somme de frs et deniers comptants, ci - (?)

III- Hardes et effets personnels de la "de cujus" 200 (?)

Actif " "

#### PASSIF DEDUCTIBLE DE LA SUCCESSION

I - La somme de montant des impôts dus au décès de la "de cujus", ci - (?)

(Contribution personnelle mobilière  
Année Rôle art. )

#### BALANCE

La masse active étant de..... "

et celle passive de..... "

il reste un reliquat actif de..... "

dont - - - - - francs par héritier.

Fait à..... le

" Le déclarant affirme sincère et véritable...."

Lu et approuvé  
signature

( Lu et approuvé et  
Si la déclarante est ) Bon pour autorisation maritale  
marée, le mari ( signature  
ajoutera )

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4247<sup>ns</sup>

Bail à long.

Service Central :

Consulства d'Agout.

Région :

OBJET DE LA CONSULTATION

Bail verbal. Usages locaux. Dées de pavin.

M. Albert Cranland.

facteur mine.

13, rue Diegois.

Charmes

(Vierge)

D<sup>r</sup> N° 4247<sup>ns</sup> ; Aff. : Cranland.

17 Juin

A.G.

4247 M<sup>e</sup>

Monsieur Albert CRAULAND  
Facteur-mixte, 13, Rue Liégois, - CHARMES (Vosges)

Comme suite à votre lettre du 10 Juin,  
je vous informe qu'aux termes de l'article 1736 du  
Code Civil : "Si le bail a été fait sans écrit, l'une  
" des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en  
" observant les délais fixés par l'usage des lieux".

Cette disposition légale est toujours en  
vigueur, et elle régit sans aucun doute vos rapports  
avec votre propriétaire, qui s'analysent en un contrat  
de bail verbal.

Votre propriétaire est fondé à vous récla-  
mer le paiement de trois mois de loyer, si cette  
période constitue le délai de préavis tel qu'il résulte  
des usages de la localité.

Le Chef du Contentieux,

*N. de launay*

juin 1939.

A.G. 4247 n°

M. Albert Cranland.

facteur-mixte.

13. Rue Liegois.

Charmes. (Vosges).

Vu  
ly

Comme suite à votre lettre du 10 juin,  
je vous informe qu'aux termes de l'article 1736  
du Code civil : "Si le bail a été fait sans écrit,  
"l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre  
"qu'en observant les délais fixés par l'usage des  
"lieux."

Cette disposition légale est toujours en  
vigueur, et régit sans aucun doute vos rapports  
avec votre propriétaire, qui s'analysent en un  
contrat de bail verbal.

Seul, l'usage des lieux doit servir à  
déterminer la durée d'un tel bail, et, par suite,  
le délai dans lequel le congé peut être utilement  
donné.

Votre propriétaire ne peut fonder à vous  
réclamer le paiement de trois mois de loyer,  
si cette période constitue le délai de préavis tel  
qu'il résulte des usages de la localité.

Le Chef du Contentieux.

R-090

Monsieur Grandand Albert facteur mixte 13 Rue Siegois. Charmes  
à  
Monsieur le chef de service des Contentieux



Monsieur

4247 M<sup>r</sup>

Tenant d'être mixte de Tout à Nourroy à Charmes  
et ayant pu donner cours dans les délais en usage ; ma  
propriétaire me met en demeure de lui payer trois mois  
de loyer. Ayant eu un bail verbal et payant mensuellement  
mon loyer ; je dois serai très obligé de me faire savoir  
rapidement, si la loi décide toujours en matière de  
cours, que le locataire soit astreint à suivre l'usage  
des lieux.

Dans l'espoir d'une suite favorable recevez je vous  
prie mes remerciements respectueux et dévoués

Charmes le 10 Juin 1939

Grandand

13-6-39