

## LA LOCATION.

## LEÇON PROFESSÉE A L'ÉCOLE DU LOUVRE.

(COURS DE DROIT ÉGYPTIEN.)

MESSIEURS,

Dans la dernière leçon nous avons examiné tout ce qui concernait l'emphytéose égyptienne, c'est-à-dire la quasi-propiété que possédaient les paysans ou fellah, tandis que la propriété éminente n'appartenait qu'au roi, aux prêtres et aux guerriers. Il faut maintenant que nous examinions la location proprement dite, qui n'est, à proprement parler — pour les fermages de terres tout au moins — qu'une sous-location.

C'est à cause du caractère tout particulier de la possession du sol égyptien et des sous-locations en dérivant que les quasi-propiétaires, craignant de voir leurs locataires réclamer, à leur tour, des droits emphytéotiques et prétendre avoir loué une fois pour louer toujours et à perpétuité, ont bien soin de faire spécifier expressément que le locataire abandonnera le terrain occupé par lui à la fin de son bail et laissera le propriétaire le louer à qui il voudra. La reconduction tacite ou continuation tacite du bail est formellement interdite, pour ne pas créer un nouveau droit, et, par la même raison, les fermages des terres de particuliers sont seulement d'une année, usage qui existait encore pour les terres de fellah lors des travaux de notre commission d'Égypte<sup>1</sup>. Tout se conserva en effet dans la vieille patrie des Pharaons : — quasi-propiété emphytéotique, organisation des locations : — nous retrouvons encore au commencement de ce siècle, à peu près identiquement, ce qui existait sous les Ptolémées, ce qu'avait établi Boechoris dans son code des contrats.

Je vous ai dit, d'après Gaius et Justinien, que la location et la vente étaient très parentes dans le *jus gentium* admis par les Romains. L'une et l'autre constituaient des obligations de même nature, se contractant dans les mêmes conditions et pour ainsi dire sur le même modèle. La principale différence qui existait entre elles, c'est que dans la location le bailleur s'engageait, non pas à faire avoir à l'autre partie une chose comme en propriété (*praestare rem habere licere*), mais seulement à lui en procurer l'usage ou la jouissance (*praestare re uti, re frui licere*). Dans l'une et l'autre de ces obligations on avait du reste affaire à un contrat bilatéral, créant des obligations des deux parts (*ultra citroque*)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> J'ai longuement étudié toutes ces questions dans la précédente leçon.

<sup>2</sup> De là le double nom d'*emptio-venditio* en latin, de *ωνή-πράσις* en grec. La location était aussi nommée d'un double nom : *locatio-conductio*. Mais, comme je l'avais dit dans la leçon précédente, « il y avait » cette différence que l'*emptio-venditio* en droit romain et grec mettait en première ligne l'acte du prenant, » en seconde ligne l'acte du cédant; tandis que la *locatio-conductio* mettait en première ligne l'acte du cédant » et en deuxième ligne l'acte du prenant. Cette différence tenait à la situation de la chose vendue ou louée. » La vente n'était qu'une promesse de faire avoir à l'acheteur la chose comme en propriété (*praestare rem habere licere*) et non point, comme la mancipation antique ou la vente égyptienne, un transfert direct de » la propriété. Aussi pouvait-on vendre un bien qui n'appartenait pas encore au vendeur, mais qu'il pouvait » se procurer et transmettre pour le moment et aux conditions fixées par le contrat. Le principal était donc » de procurer à l'acheteur la chose : c'était l'*emptio*; et non le désaisissement d'un vendeur qui n'avait peut- » être même pas la chose : la *venditio*. Au contraire, dans le louage cette distinction pouvait d'autant moins » être faite que le mot de louage fut appliqué même à la location des œuvres (*operarum*) ou d'un travail