

tion, le mécanisme légal de l'institution oblige à lui reconnaître un effet déclaratif, rétroagissant au jour du contrat dans lequel l'Etat prend la place de l'acquéreur. Ce dernier étant réputé n'avoir jamais été propriétaire, tous les droits réels nés, ou constitués, de son chef, sur l'immeuble en cause, doivent disparaître, dès lors qu'ils sont postérieurs à la vente.

Sur ce dernier point, il semble qu'en l'espèce les adversaires de la Régie invoquaient l'antériorité du droit du mineur, dont l'hypothèque légale prend naissance au jour de l'acceptation de la tutelle (art. 2135 C. civ.). Mais, ainsi que l'a relevé la Cour de Riom, l'incapable protégé par l'article 2121 du Code civil n'a, de toute évidence, ni un droit ni une expectative à ce que son tuteur devienne propriétaire d'un immeuble donné. L'étendue de la sûreté qui lui est conférée s'apprécie en fonction des droits de son représentant légal. Elle ne saurait grever un immeuble qui, juridiquement, n'est jamais entré dans le patrimoine du tuteur.

Par la solution qu'il consacre, l'arrêt rejoint la quasi-unanimité de la jurisprudence, au moyen d'un raisonnement dont la rigueur nous paraît inattaquable.

D. L.

5314 SPOLIATIONS. — Ord. 21 avril 1945, art. 11. Art. 1352 C. civ. Exception de juste prix. Preuve contraire. Différence entre les deux titres de l'ordonnance (Cass. civ., 6 décembre 1949; Crémades c/ consorts Obadia). [Ed. G. N.]

La présomption instituée par l'article 11 de l'ordonnance du 21 avril 1945 n'est pas irréfragable. Le vendeur, simplement dispensé de rapporter la preuve de la violence qu'il a subie, peut se voir opposer la preuve contraire, sans qu'il soit nécessaire, pour l'acquéreur, de soulever l'exception de juste prix, ou alors même que celle-ci viendrait à être rejetée.

Annoter : J.-Cl. Civil, art. 1109 à 1118, art. 1349-1353; J.-Cl. Notarial (1^{re} P. : Rép. doctr.), V^o Contrats et obligations (en général), Div. 3, 4, 5, 6, 155-156.

LA COUR; — Sur le moyen unique : — Vu l'article 11 de l'ordonnance du 21 avril 1945; — Attendu qu'il résulte des énonciations de ce texte que la présomption qu'il édicte peut être combattue par la preuve contraire; — Attendu qu'en vertu de cet article 11, les consorts Obadia, israélites, ont introduit une instance en nullité de la vente d'un immeuble, sis à Oran, consentie par eux à Crémades, le 6 juillet 1940; que l'arrêt attaqué, après avoir prescrit une expertise pour rechercher si le juste prix avait été obtenu, a refusé d'ordonner l'enquête sollicitée par l'acquéreur, en vue d'établir que les consorts Obadia avaient librement donné leur consentement à cette vente, envisagée dès 1938, au motif que la présomption de violence instituée en leur faveur par l'article 11 susvisé, était irréfragable; — Mais attendu qu'un tel caractère ne pourrait être reconnu à cette présomption que si, conformément à l'article 1352 du Code civil, certains actes, sur son fondement, étaient directement et immédiatement annulés; — Or, attendu que l'article 11 n'édicte aucune nullité et se borne à déclarer que les actes qu'il énumère seront présumés avoir été faits sous l'empire de la violence; — Qu'en outre, l'annulation de ces actes doit, aux termes de l'article 12, être « prononcée », alors qu'il convient d'observer que la nullité de ceux que vise l'article 1^{er} doit être « constatée »; — Attendu que l'opposition de ces termes dénote que l'ordonnance du 21 avril 1945 a institué entre les deux cas de nullité qu'elle envisage une différence fondamentale; — Que si, dans les conditions prévues à l'article 1^{er}, le demandeur en restitution jouit d'une présomption qui frappe d'une nullité absolue les actes critiqués, dans celles de l'article 11, simplement dispensé de rapporter la preuve de la violence qu'il a subie, il peut se voir opposer la preuve contraire, par le défendeur, sans qu'il soit nécessaire, pour ce dernier, de soulever l'exception de juste prix, ou alors même que celle-ci viendrait à être rejetée; — Attendu, dès lors, qu'en rejetant la demande d'enquête, l'arrêt attaqué a violé le texte ci-dessus visé;

Par ces motifs : — Casse et annule l'arrêt rendu entre les parties par la Cour d'appel d'Alger le 2 juillet 1946, et renvoie devant la Cour d'appel de Tunis.

MM. Mongibeaux, prem. prés.; Lemaire, rapp.; Fontaine, av. gén.; M^{re} de Lavergne et André Mayer, av.

Observations. — I. — La Cour de cassation vient encore de trancher, pour reprendre l'heureuse expression d'éminents spécialistes, l'une des « grandes controverses en matière de spolia-

tion ». Par l'arrêt rapporté, la section civile a pris parti sur le caractère de la présomption de violence instituée par l'article 11 de l'ordonnance du 21 avril 1945. S'agissait-il d'une présomption irréfragable ou susceptible d'être détruite par la preuve contraire ? En admettant la seconde solution, la Cour suprême s'est rangée à l'avis de la majorité des juridictions inférieures (V. notamment Lyon, 22 avril 1948 : D. 48, 330. — Paris, 7 décembre 1947 : D. 47, 110; S. 47, 1, 58. — Cf. les nombreuses décisions citées par Sarraute et Tager : Les grandes controverses en matière de spoliations : Gaz. Pal. 46, 2, Doct. § 17, p. 62) et de MM. Sarraute et Tager (op. et loc. cit. et note : D. 46, J, 87). La thèse de l'irréfragabilité pouvait cependant invoquer l'autorité du doyen Chauveau (J. C. P. 46, 1, 550, n^o 31) et du professeur Gérard Lyon-Caen (S. 46, 5, 142, 2^e col.). Elle avait été adoptée par plusieurs décisions métropolitaines (V. notamment Paris, 23 novembre 1945 : D. 46, J, 77, 19^e esp. — Trib. civ. Neuchâteau, 12 septembre 1946 : Rev. loyers 1947, 151. — Dijon, 21 juin 1946 cité par Sarraute et Tager : Gaz. Pal. 46, 2, Doct., § 17, p. 62) et sans solution de continuité, par la jurisprudence de la Cour d'Alger (V. notamment arrêt du 11 juin 1947 : J. C. P. 48, IV, p. 7, V^o Spoliations. — Alger, 13 juillet 1949 : Consorts Donieb c/ Sté Immobilière du Groupe Bugeaud).

C'est assez dire que la discussion, jusqu'au dernier moment, a été des plus serrées. En effet, des arguments de poids militaient dans les deux sens. Plus exactement la même considération pouvait souvent, comme nous le verrons, être invoquée en faveur de l'une ou l'autre thèse. Et, bien que l'arrêt rapporté se fonde explicitement sur les principes du Code civil et le texte de l'ordonnance, ce sont peut-être des raisons d'opportunité qui ont, plus ou moins consciemment, déterminé les juges de la Cour suprême.

II. — Le silence de l'article 11 est à l'origine de la controverse : les rédacteurs de l'ordonnance se sont contentés de décider que les actes énumérés sont présumés passés sous l'empire de la violence, sans préciser si cette présomption peut, ou non, être combattue par la preuve contraire. « Cependant, énonce le second alinéa de ce texte, si l'acquéreur ou détenteur rapporte la preuve que son acquisition a été faite au juste prix, la preuve de la violence incombera au propriétaire dépossédé ».

C'est sur cette dernière disposition que s'appuient essentiellement les partisans de l'irréfragabilité. Dès lors que le législateur a spécialement prévu un moyen de combattre la présomption, et un seul moyen dont la mise en œuvre est d'ailleurs renfermée dans des limites très strictes — « l'exception d'acquisition au juste prix devra être soulevée *in limine litis* et au plus tard dans le mois de l'assignation à peine de forclusion », ajoute l'alinéa 3 — il a, par là même, exclu toute autre façon de combattre la présomption. En admettant que l'acquéreur puisse établir, de façon générale et dans n'importe quelles conditions, que le vendeur n'a pas traité sous l'empire de la contrainte provenant des autorités d'occupation, on risque de rendre illusoire les précautions prises par le législateur en permettant de tourner la disposition qui n'autorise l'acheteur à soulever l'exception d'acquisition de juste prix que dans un court délai (Cf. à ce sujet l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'Alger le 11 février 1946 dans une affaire Zermati contre Pugès et cassé le 7 décembre 1948 sur un autre moyen). D'ailleurs la question du juste prix déborde le plan de l'exégèse et correspond à des données concrètes et à une méthode d'appréciation délibérément adoptée par les auteurs de l'ordonnance. Ces données, ce sont les difficultés quasi insurmontables que rencontre, eu égard aux circonstances de l'époque, la preuve extrinsèque du mobile déterminant de la vente; la méthode adoptée, c'est celle de la détermination de l'existence de la contrainte par un critère purement objectif, celui du prix anormalement bas.

III. — Il faut bien se rappeler que pour les Israélites, sous l'occupation, la dissimulation était la règle de la survivance : les actes juridiques et les correspondances taisaient ou masquaient, avec soin les moindres allusions qui auraient pu attirer l'attention des autorités d'occupation ou des administrations vichysoises antijuives. Dès lors, comment établir avec certitude que le vendeur avait agi ou non dans la crainte des mesures raciales, puisque la mention de celles-ci était soigneusement bannie dans les écrits ou les conversations publiques et que des prétextes divers et mensongers étaient, au contraire, expressément invoqués. Pour couper court à de vains débats sur la mentalité réelle du vendeur, le législateur a adopté un critérium purement objectif tiré des conditions mêmes de l'opération. Si le prix n'est pas le juste prix, si la vente est lésionnaire pour le propriétaire, c'est la preuve que son consentement n'a pas été libre et la violence est présumée. Mais, s'il n'y a pas de déséquilibre entre les prestations, il y a lieu de penser que la vente a été conclue dans des conditions normales; il n'y a plus de raison de préjuger que le vendeur a subi une contrainte et il lui appartient éventuellement de le prouver de façon positive.

Dans cet ensemble cohérent, où le législateur a recherché et obtenu le maximum d'objectivité, la faculté accordée à l'acquéreur d'apporter la preuve négative de l'absence de violence apparaît comme une adjonction arbitraire, qui ne concorde pas avec les autres rouages du système. Quand le prix de vente est par

trop réduit, on ne voit pas dans quel but philanthropique le propriétaire aurait ainsi aliéné ses biens, si ce n'est pour éviter une spoliation plus complète. L'acquéreur ne pourra établir l'absence de violence qu'au moyen d'inextricables discussions auxquelles il pouvait paraître préférable de couper court. Et si, dans l'incertitude de la véritable valeur vénale du bien à l'époque de la vente, celle-ci doit être déterminée par une expertise, pourquoi permettre à l'acquéreur de se dérober à cette mesure d'instruction pour se livrer à des investigations d'ordre psychologique inutiles ou délicates ?

IV. — A ces observations qui nous semblent assez troublantes, les adversaires de l'irréfragabilité ne peuvent opposer que l'interprétation littérale du texte, jointe à des considérations de pure technique juridique. Du fait que les rédacteurs de l'ordonnance ont prévu l'exception de juste prix, est-il répondu, ils n'ont pas, par là même, exclu les autres procédés susceptibles de faire tomber la présomption, dès lors que l'emploi de ceux-ci ne se trouve pas interdit par les principes généraux du droit. D'un autre côté, prohiber en l'espèce la preuve contraire, n'est-ce pas créer, en dehors des présomptions *juris tantum et juris et de jure*, seules prévues par le Code civil, une troisième sorte de présomption qu'on pourrait appeler mixte parce qu'elle n'est pas complètement irréfragable, puisqu'elle peut être détruite par la preuve du juste prix et qu'elle ne serait pas non plus réfragable, puisqu'elle n'admettrait pas d'autre preuve contraire ? La thèse excluant cette dernière se trouverait donc condamnée par la notion même de présomption en droit commun.

Une remarque très simple, tirée d'une analyse plus serrée du mécanisme de l'exception de juste prix, permet de réfuter cette objection. Mais la même remarque se retourne aussitôt contre la thèse de l'irréfragabilité. En réalité, en instituant l'exception de juste prix, le législateur n'a nullement prévu l'une des façons de faire la preuve contraire à la présomption. Il a seulement réduit la portée de cette présomption en décidant qu'en cas de juste prix, elle n'avait plus lieu de s'appliquer. Autrement dit, la question du juste prix se rapporte, non au caractère et aux effets de la présomption, mais à son domaine d'application. Dès lors, il ne saurait être question de présomption mixte, puisque le juste prix ne constitue pas une sorte de preuve contraire. Par contre, l'institution de l'exception de juste prix ne permet pas de décider que le législateur a exclu toute autre façon de faire la preuve contraire, puisque, encore une fois, ce n'est pas là une preuve contraire, c'est une restriction au champ d'application de la présomption.

V. — Il reste à savoir si le droit commun ne fournit pas lui-même un critère de nature à déterminer à coup sûr le caractère d'une présomption. Effectivement l'article 1352, al. 2, du Code civil dispose que « nulle preuve n'est admise contre la présomption de la loi, lorsque, sur le fondement de cette présomption, elle annule certains actes ou dénie l'action en justice, à moins qu'elle n'ait réservé la preuve contraire, et sauf ce qui sera dit sur le serment et l'aveu judiciaires ». L'ordonnance du 21 avril 1945 n'annule-t-elle pas les actes affectés par la présomption de l'article 11 ? C'est ce que dénie la Cour de cassation en se fondant sur la lettre du texte qui « n'édicte aucune nullité et se borne à déclarer que les actes qu'il énumère seront présumés avoir été faits sous l'empire de la violence ».

Mais on peut faire observer que cette nullité résulte implicitement de l'article 11, puisque l'acte passé sous l'empire de la violence est atteint d'une nullité relative, en vertu des articles 1109 et 1111 du Code civil ; qu'au surplus, elle est affirmée à plusieurs reprises par l'article 12, lequel, comme le rappelle l'arrêt rapporté lui-même, vise « les conséquences de l'annulation prononcée », pour décider que « ce seront celles attachées par le droit commun à la nullité pour vice de consentement » et prévoit le cas où « l'acquéreur aura connu au temps de l'acte les circonstances qui, dans les termes de l'article précédent, auront entraîné l'annulation ». La nullité résulte donc des dispositions de l'article 11 et est bien édictée sur le fondement de la présomption. Que le législateur ait procédé par référence à une règle de droit commun n'empêche pas, nous semble-t-il, que l'acte ne soit « directement et immédiatement annulé ». Faut-il donc s'attacher uniquement, pour trancher un problème aussi délicat, à une particularité de rédaction qui n'a peut-être pas été voulue par le législateur ? Selon M.M. Sarraute et Tager (*note* : D. 46, J. 87), il aurait fallu, pour que la présomption fût irréfragable, que l'article 11 eût été libellé de la façon suivante : « sont nuls les contrats et actes juridiques... » N'est-ce pas là, encore une fois, attacher trop d'importance à la forme et les rédacteurs du Code civil n'ont-ils pas entendu viser la présomption sanctionnée par la nullité, quel que soit le mode d'expression adopté par les auteurs du texte ?

Cette interprétation littérale, et de l'article 1352 du Code civil, et de l'article 11 de l'ordonnance du 21 avril 1945, réserve d'ailleurs à la Cour suprême de nouvelles difficultés. Dès lors qu'elle se fonde ainsi sur l'article 1352, sa solution n'est pas valable pour le Maroc, car l'article 453 du Dahir des obligations et contrats a adopté une autre formule et posé le principe de l'irréfragabilité

en disposant que « la présomption légale dispense de toute preuve celui au profit duquel elle existe. Nulle preuve n'est admise contre la présomption de la loi ». Le problème reste donc entier ou plus exactement, doit être résolu dans un sens opposé, si la Cour de cassation se considère comme liée par sa propre argumentation.

VI. — Cependant le motif relatif à la définition légale de la présomption *juris et de jure* ne s'éclaire véritablement que si on le complète par les motifs suivants de l'arrêt rapporté. La Chambre civile oppose essentiellement la nullité « prononcée » des articles 11-12 à la nullité « constatée » résultant de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 21 avril 1945. Elle en déduit l'existence d'une « différence fondamentale » entre les deux titres de l'ordonnance, le demandeur en restitution en vertu de l'article premier « jouissant d'une présomption qui frappe de nullité absolue les actes critiqués ».

Nous avouons n'être nullement convaincu par cette double considération. D'une part, tous les auteurs qui ont spécialement étudié la théorie des nullités (*V. Japiot : Des nullités en matière d'actes juridiques, Paris, 1909*), ont reconnu le caractère artificiel et purement théorique de l'opposition ainsi faite entre le prononcé et la constatation des nullités. Dès lors que nul ne peut se faire justice à soi-même, l'intervention du juge est toujours nécessaire et la nullité de droit reste virtuelle tant qu'elle n'a pas été consacrée par une décision judiciaire. En vain serait-il répondu que le prononcé de la nullité suppose, pour le juge, un pouvoir d'appréciation, que ne comporte pas une simple constatation et qu'en l'espèce ce pouvoir d'appréciation s'exercera précisément sur la preuve de la non-violence. Il suffira de faire observer que la nullité de droit de l'article premier implique la même marge d'appréciation, puisque le juge aura encore à déterminer si l'acte à annuler est bien la conséquence d'une mesure exorbitante du droit commun.

VII. — L'opposition entre la nullité absolue de l'article premier et la nullité relative de l'article 11 est tout aussi vaine. On peut dénombrer dans le Code civil plusieurs hypothèses absolument certaines de nullités relatives sanctionnant une présomption irréfragable. Tel est le cas typique des actes postérieurs à l'interdiction judiciaire qui, nuls de droit en vertu de l'article 502, à la suite d'un simple rapprochement de date et en conséquence d'une présomption absolue d'insanité d'esprit, sont incontestablement frappés d'une nullité relative comme toutes celles qui se rapportent à la protection des incapables. Il en est de même pour la nullité de certains contrats conclus entre tuteur et mineur (article 450, alinéa 3) ou de la reddition irrégulière du compte de tutelle (art. 472). On se trouve en présence d'une présomption irréfragable de fraude sanctionnée par une nullité relative (*Plantol et Ripert : Traité élément. de droit civil, n° 1978*). De même encore en cas d'acquisition de droits litigieux de leur ressort par les gens de justice (art. 1597 C. civ.) ; il y a toujours présomption irréfragable de fraude (*Colin et Capitant : Cours élément. dr. civ. T. 2, n° 485*) et cependant « la sanction n'est pas une nullité absolue, mais une nullité invocable par les parties à la protection desquelles la loi a entendu pourvoir » (*ibid.*, n° 524).

VIII. — D'ailleurs, les nullités des deux titres de l'ordonnance du 21 avril 1945 ne correspondent que très imparfaitement aux caractères classiques des deux sortes de nullités. La demande ne peut jamais être exercée, même sur la base de l'article premier, que par le propriétaire dépossédé ou ses représentants et non par tout intéressé ; le Ministère public ne peut agir qu'en cas de décès ou de disparition du vendeur et à défaut d'héritier au degré successible (art. 22). D'ailleurs, cette faculté lui est ouverte quel que soit le titre de l'ordonnance invoqué. Par ailleurs, si les conséquences de l'annulation prononcée par application de l'article 11 sont, en principe, celles de la nullité pour vice du consentement, les règles du titre 1^{er} sont applicables quand il n'y a pas juste prix et que l'acquéreur a connu au moment de l'acte les circonstances qui ont entraîné l'annulation.

En définitive, on ne peut qu'être frappé du caractère très fragile des arguments de texte et des considérations de pure technique juridique. L'impression qui se dégage d'un examen un peu approfondi est que les motifs de décision avancés de part et d'autre se neutralisent et que les conclusions de la discussion se révéleraient plutôt favorables à la thèse de l'irréfragabilité. Cette thèse aurait encore pour elle l'avantage de simplifier la situation en éliminant toute controverse sur des états psychologiques qui n'osaient pas s'avouer et dont la preuve directe se révèle presque impossible.

IX. — La Cour de cassation ne s'est certainement pas dissimulé ces écueils et les lendemains difficiles qu'ils peuvent ménager. Ce qui a dû la déterminer c'est le souci, très légitime, mais inexplicable dans les attendus d'un arrêt, de tenir la balance absolument égale entre les deux parties en présence ; c'est un idéal d'équité absolue qui lui a prescrit de réserver le cas, fut-il exceptionnel, où, en dépit du prix trop bas, le vendeur n'a pas été conduit à traiter par la seule crainte résultant des lois raciales. Sa décision

n'aurait vraisemblablement pas été la même s'il s'était agi de donner d'emblée gain de cause à l'acquéreur. Mais, dès lors que la controverse portait seulement sur l'admissibilité d'une preuve, il a pu paraître raisonnable et sans danger d'autoriser cette preuve, puisque si, en fait, le vendeur a agi sous l'empire de la contrainte, l'acquéreur ne pourra pas rapporter la preuve de l'absence de violence. Cette possibilité de discuter de toutes façons des circonstances de la vente a dû, en outre, être admise par une sorte de parallélisme avec les solutions adoptées pour l'application de l'article premier. Si, en effet, le concours donné à l'acte par le vendeur pourvu d'un commissaire-gérant n'est jamais qu'un concours matériel (Cir. 4 juin 1947 : J. C. P. 47, II, 3715. — 12 juin 1947 : D. 47, 362. — 16 mai 1947 : Gaz. Pal. 47, 2, 56 en sous-note. — 18 octobre 1949, *époux Clamour c/ Sihman*), il est toujours permis d'établir que la vente consentie même à un prix anormalement bas n'est pas la conséquence de la mesure exorbitante du droit commun (Cir. 25 janvier 1949, *Bull. civ. n° 33, p. 22. — 22 mars 1949, Bull. civ. n° 105, p. 241. — 5 avril 1949, Bull. civ. n° 128, p. 373. — 11 juin 1949, V^{ce} Hemmerding c/ Corne*). Ainsi sera-t-il également loisible à l'acquéreur de prouver que la vente n'est pas intervenue en raison de la contrainte résultant des mesures raciales.

Cette sorte de soupape de sûreté, destinée à serrer de près la réalité, a dû paraître encore plus nécessaire dans le cas où elle constitue le seul moyen d'échapper à la nullité, puisqu'il ne saurait être question de juste prix, c'est-à-dire à l'égard des actes à titre gratuit. Certains ont tenté de soutenir que de tels actes échappaient à l'application de l'article 11 (*Contra* : Paris, 23 novembre 1945, *précité*). Faute d'exception formelle, alors que le texte vise tous les « contrats » et « actes juridiques », sans réserves et sans autre condition que l'objet sur lequel ils portent, une telle solution nous paraît inadmissible. Elle est d'ailleurs implicitement condamnée par l'arrêt rapporté, puisque la seule considération sur laquelle elle aurait pu s'appuyer, à savoir l'impossibilité pour le bénéficiaire d'échapper à la nullité en faisant la preuve du juste prix, perd tout intérêt dès lors que la preuve contraire à la présomption de violence reste réservée.

X. — Le système de la présomption *juris tantum*, qui a donc paru correspondre à la plus grande souplesse et à la plus grande équité, sans d'ailleurs heurter les règles du droit positif, ne saurait être complètement approuvé que si le même esprit qui a présidé à son adoption détermine également les modalités de son application. En admettant trop facilement la preuve de la non-violence, les tribunaux consacraient, au lieu du *summum jus* qui a été le vœu de la Cour suprême, la *summa injuria* qu'elle a entendu éviter. La solution adoptée par la Chambre civile ne se conçoit qu'avec un contrôle extrêmement rigoureux de la preuve contraire. Ce pouvoir de contrôle ne saurait en soi être contesté : puisque la Cour de cassation l'exerce sur l'existence de la violence quand celle-ci est prouvée par le vendeur (V. Civ. 4 décembre 1947, 2^e et 3^e arrêts : J. C. P. 48, II, 5102 et *notre note*, § IX), il doit en être de même lorsque l'acquéreur entend apporter la preuve de la non-violence. Il appartiendra donc à la Cour suprême, sinon de poser des critères, difficiles à préciser alors qu'il s'agit d'une preuve négative, au moins d'indiquer nettement les limites qu'il ne faudra pas franchir. Par exemple, s'il incombe au vendeur, en cas de juste prix, de prouver qu'il avait « une raison particulière de craindre pour sa personne ou pour ses biens » (Civ. 3 mars et 17 mai 1949, *Bull. civ.*, n°s 85 et 174, p. 226 et 458), il serait erroné de tenir pour preuve de l'absence de contrainte l'inexistence d'une telle raison particulière. En effet, la présomption de violence frappe tous les actes portant sur des biens énumérés par l'article 11 et passés après le 16 juin 1940 par des personnes soumises à la législation d'exception. Cette présomption ne peut être détruite que s'il est démontré que les menaces générales subies par tous les assujettis n'ont pas déterminé la volonté du vendeur.

De même l'existence de projets de vente, parfois de pourparlers avec le futur acquéreur, antérieurement à la guerre et à l'occupation, ne doit pas suffire à faire admettre que l'opération n'a pas finalement eu lieu sous l'empire de la contrainte. Comme nous l'indiquions précédemment (*note sous Civ. 4 juin 1947* : J. C. P. 47, II, 3715, § VIII), il faut encore que la vente ait été réalisée dans les conditions mêmes où elle l'aurait été à une époque normale. Il est certain, par exemple, que la preuve contraire ne serait pas établie du fait qu'un bail commercial aurait été résilié sans contre-partie alors que son titulaire avait été disposé avant la guerre à le céder moyennant finances. C'est cependant ce qui a été jugé par un arrêt de la Cour de Paris du 11 janvier 1947 (6^e Ch suppl. *Bourdiaux c/ Lévy, inédit*), arrêt qui a été frappé de pourvoi et est actuellement soumis à la section civile.

Comme on le voit, et bien que de nouvelles instances fondées sur l'ordonnance du 21 avril 1945 ne puissent plus être engagées depuis le 1^{er} décembre 1947, en dehors du nouveau délai ouvert par la loi du 31 décembre 1949, la jurisprudence en la matière n'est pas encore complètement dégagée et les principes posés pour la solution de certains problèmes essentiels sont toujours susceptibles d'applications diverses. Puissent les dernières questions

être résolues avant que l'écoulement du temps fasse par trop s'effacer dans l'oubli l'époque tragique des spoliations et l'esprit des textes destinés à faciliter les restitutions.

Andrée JACK-MAYER.

Chargée de travaux pratiques à la Faculté de droit de Paris.

5315 BAUX A LOYERS. — Locaux d'habitation et à usage professionnel. Locaux administratifs. Administrations publiques (L. 1^{er} septembre 1948, art. 2 et 9). Gendarmerie. Logement des gendarmes. Distinction avec « fonction publique » (Trib. civ. Aix. Réf. loyers, 7 octobre 1949; Caisse Régionale de Crédit Agricole c/ Ministre de la Guerre). [Ed. G.]

La Gendarmerie est bien une administration publique de l'Etat.

Le fait que les locaux seraient affectés indivisiblement pour partie à l'habitation des gendarmes et pour partie à l'exercice d'une fonction publique, n'entraîne pas le droit au maintien dans les lieux illimité, prévu à l'article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948; seuls les articles 2 et 9 sont applicables en l'espèce.

Cette situation est distincte de celle des locaux loués personnellement par certains fonctionnaires et affectés partie à leur habitation et partie à l'exercice de leur fonction.

Annoter : J.-Cl. Loyers, J.-Cl. Civil : app. Art. 1752-1762; J.-Cl. Notalier (1^{re} P. : Rép. doctr.); J.-Cl. Justice de Paix, V^o Loyers : Div. B-50.

Nous, PRÉSIDENT; — Attendu que par acte en date du 1^{er} novembre 1939, Fournier, propriétaire, a régulièrement donné à bail au Préfet des Bouches-du-Rhône agissant pour le compte de ce département un immeuble, situé à Salon, boulevard de la République n° 25, destiné au casernement de la brigade de gendarmerie de cette résidence, constitué notamment par un bâtiment principal, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages où étaient aménagés un bureau et six logements, et ce pour une durée de trois, six, neuf années, venant à expiration le 1^{er} novembre 1948; — Qu'à la date du 1^{er} janvier 1947, la Caisse Régionale de Crédit Agricole ayant acquis ledit immeuble, a acquiescé à ce bail et l'a pris en charge; — Que par un avenant en date du 1^{er} juillet 1947, et à compter du 10 juin 1947, ledit bail a été transféré au nom de l'Etat (Direction de la Gendarmerie), représenté par le chef d'escadron commandant la compagnie de gendarmerie des Bouches-du-Rhône; — Que par exploit de Quilici, huissier à Salon, en date du 13 août 1947, la Caisse Régionale de Crédit Agricole a signifié à la Gendarmerie son intention de ne pas renouveler son bail, désirant reprendre l'immeuble pour y installer sa succursale de Salon et divers services agricoles du département; — Qu'au mois de juin 1949, plusieurs pièces du rez-de-chaussée, utilisées jusque-là comme bureaux, furent remises à la disposition de la Caisse de Crédit Agricole; — Qu'enfin par exploit en date du 9 août 1949, ladite Caisse a régulièrement assigné la Gendarmerie aux fins de faire valider le congé donné le 13 août 1947 et en conséquence faire ordonner son expulsion; — Attendu que, pour justifier sa demande, la Caisse de Crédit Agricole invoque les dispositions des articles 2 et 9 de la loi du 1^{er} septembre 1948, et prétend que s'agissant d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble occupé par une administration publique de l'Etat, et le bail conclu entre les parties étant expiré, le maintien dans les lieux auquel la Gendarmerie a pu avoir droit a pris fin au 29 septembre 1949, terme d'usage suivant le 1^{er} janvier 1949; — Attendu que la Gendarmerie prétend, au contraire, être en droit de bénéficier du maintien dans les lieux illimité, prévu par l'article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948, du fait qu'il s'agit de locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique dans lesquels l'habitation est indivisiblement liée au local utilisé pour ladite fonction, la location de l'immeuble ayant été formellement consentie pour permettre à l'Etat de loger ses gendarmes; — Mais attendu que l'article 2 de la loi du 1^{er} septembre 1948 vise tout d'abord les immeubles ou parties d'immeubles occupés par les administrations publiques de l'Etat, des départements et des communes et par les établissements publics; — Que la Gendarmerie est bien une administration publique de l'Etat; qu'il suffit pour s'en convaincre de se reporter à l'avenant du 1^{er} juillet 1947 qui a pour objet le transfert du bail « au nom de l'Etat (Direction de la Gendarmerie), représenté par le chef d'escadron commandant la compagnie de Gendarmerie des Bouches-du-Rhône »; — Que s'il est vrai que le même article 2 vise ensuite l'occupation « des locaux affectés à