

LA HOUILLE BLANCHE

Revue générale des Forces Hydro-Electriques
et de leurs applications

La Houille noire a fait l'Industrie moderne ;
la Houille blanche la transformera.

6^e Année. — Avril 1907. — N^o 4.

L'enregistrement des Baux de quatre-vingt-dix-neuf ans passés par les communes pour le passage des canalisations. Difficultés, conseils pratiques.

La science juridique a ses bizarreries et le langage dont elle se sert a souvent des mots d'apparence rébarbative. Nous nous rappelons la stupéfaction d'un acquéreur de droits de riveraineté, grand hydraulicien et ingénieur très moderne, quand il entendit pour la première fois prononcer nom de « Bail Emphytéotique ». Il crut à la résurrection d'un vieux principe ou d'un contrat suranné, et il apprit avec grande surprise, de la bouche d'un fonctionnaire — également très moderne — M. le Receveur de l'Enregistrement, qu'il était soumis à l'application de la loi du 3 juillet 1902, et il entendait de la même bouche cette allégation parfaitement fautive d'ailleurs, à savoir que tout bail de 99 ans est un bail emphytéotique. Or, c'est justement au point de vue de l'enregistrement que nous allons étudier la nature, le caractère intime de l'emphytéose, pour éviter, à l'avenir, qu'il soit exigé des personnes qui nous liront de véritables perceptions scandaleuses, dues à l'ignorance du percepteur peut-être, en tous cas à l'ignorance de celui qui présente l'acte à l'enregistrement.

Tout d'abord un mot d'histoire : L'emphytéose, dérivant d'un mot grec qui signifie « améliorer une terre », était un contrat très connu dans notre ancien droit. Quand elle portait sur une rivière appartenant à un seigneur, elle prenait le nom d'*albergement*, et nombre de chutes en Dauphiné et en Savoie, même actuellement, n'ont pas d'autres origines juridiques. En réalité, elle consistait dans l'abandon perpétuel ou temporaire du *domaine utile* (nous dirions aujourd'hui de la *jouissance* d'une propriété), abandon consenti par le propriétaire qui gardait le *domaine théorique* et, à ce titre, se faisait payer une redevance annuelle. Puis, toujours comme conséquence du même principe, chaque fois qu'il y avait changement d'emphytéote, il y avait un nouveau droit à payer au propriétaire. Ce n'était donc ni une vente, puisqu'il n'y avait pas désaisissement immédiat du droit de propriété, ni un simple bail, puisque le domaine utile cédé au preneur comportait pour lui le droit de vendre son droit de jouissance, même d'hypothéquer l'immeuble, sauf les droits du bailleur à l'expiration de l'emphytéose. Ce genre de contrat fut admis dès le début pour 99 ans ; il ne tarda pas, selon les tendances de l'ancien droit, à devenir perpétuel, avec la stipulation de cette époque que la rente (disons le loyer) ne serait jamais rachetable. La loi du 29 décembre 1790 (art. 1^{er}) décréta qu'à l'avenir on ne pourrait plus consentir d'emphytéose perpétuelle. Quant aux emphytéoses antérieures, même perpétuelles, elles constituaient de véritables engagements.

Le rachat de la rente, opéré par les héritiers du preneur, a pour effet de consolider définitivement entre leurs mains la propriété des terrains baillés et de l'affranchir du droit de retour stipulé dans ce contrat (Voir Dalloz, Répertoire ; V^o Louage Emphytéotique).

*
**

Le Code civil a-t-il conservé l'emphytéose ? C'est une question qui a eu les honneurs de la controverse. Il est évident qu'il ne l'a pas nommée, mais rien ne dit que le Code n'ait considéré comme valables que les contrats qu'il a cités ; aussi la jurisprudence a-t-elle toujours admis : 1^o Que les règles concernant l'emphytéose n'ont été ni changées ni modifiées par le Code civil, lequel doit être concilié avec les anciens principes ; 2^o Que ceux-ci sont toujours applicables à moins qu'ils ne heurtent les règles nouvelles qui touchent à l'ordre public. Il a donc été jugé que, sous notre législation moderne, l'emphytéose a toujours pu se produire, que l'effet propre et particulier de ce contrat est d'opérer la translation et l'aliénation de l'immeuble, et que le preneur peut, pendant la durée du bail, disposer de la propriété par vente, cession, échange et même l'hypothéquer. Mais, ce qu'il y a de particulièrement certain, c'est que l'enregistrement, armé du principe que l'emphytéose est une aliénation, lui conservait le droit de 5,50 %/o comme en matière de vente.

Or, l'administration exigeait ce droit de tout bail ayant une durée de 99 ans, et l'on comprend que cette question se soit posée : tout bail conclu pour cette durée est-il vraiment emphytéotique, ou peut-il être encore, grâce à certains caractères, un bail immobilier enregistré seulement au droit de 0 fr. 20 %/o ? Question intéressante entre toutes, qui a encore un intérêt bien actuel, comme on le verra plus loin, quoique, certainement, aujourd'hui, un peu diminué.

Pour bien établir que le bail emphytéotique n'a pas disparu de notre législation, le législateur eut, pour la première fois, en 1876, l'idée de faire une loi faisant partie du code rural, intitulée : *Du bail emphytéotique*. Le projet connut les longues vicissitudes et les séjours prolongés dans les cartons verts de la Chambre des Députés, et il ne devint que le 4 juillet 1902 une loi formelle dont voici la très rapide analyse. Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèques, et pouvant être cédé et saisi immobilièrement ; ce bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut pas dépasser 99 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction ; il exige, de la part de celui qui le contracte, la capacité d'aliéner. Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité, ou de privation de toute récolte à

la suite de cas fortuits. Le bailleur peut demander la résolution de l'emphytéose, 1^o) A défaut de paiement de deux années de redevance ; 2^o) Pour inexécution des conditions du contrat ou dégradation commise par le preneur sur le fonds. Il est tenu de toutes les charges de l'héritage, de réparations de toute nature aux constructions ; il peut acquérir, au profit du fonds, des servitudes acquises, et le grever, par titre, de servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire. Il a seul les droits de chasse et de pêche et exerce, à l'égard des mines et carrières, tous les droits de l'usufruitier.

On remarquera que, dans cette énumération, sauf le droit de créer des hypothèques et des servitudes qui est attribué, d'une façon très précise, au preneur, il n'y a pas de signe très caractéristique qui ne pourrait s'appliquer au bail immobilier. Si l'on suppose un bail muet sur la possibilité pour le preneur de grever de droits réels et de servitudes le fonds qu'il prend, on pourra toujours se demander si l'on se trouve en présence d'un engagement purement immobilier (comme serait, par exemple, le bail de mon appartement que j'aurais fait pour 99 ans), ou si l'on se trouve en présence de cet engagement tout spécial de ce *démembrement de propriété que l'on appelle l'emphytéose*. Et cette question se posera tout de suite après la signature, quand on présentera le bail à l'enregistrement. En effet, l'article 16 de la loi précitée est ainsi conçu : « L'acte constitutif de l'emphytéose est assujéti aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyers d'une durée limitée ». Cela veut dire, en bon français, que le *bail emphytéotique* n'est plus sujet aux droits de 5 fr. 50 % comme il l'était autrefois, et qu'il n'est plus soumis qu'aux droits de 0 fr. 20 % calculés sur le total de toutes les annuités. C'est la même chose que pour le bail immobilier, mais avec cette grande différence toutefois que le fractionnement triennal pour ce dernier est toujours possible, puisque une loi formelle le permet, tandis qu'au contraire la loi de 1902 étant restée muette sur le fractionnement du bail emphytéotique, il devient impossible de l'exiger du receveur. Conséquence pratique : si j'ai un bail *emphytéotique* de 3.000 fr. de redevances annuelles pour 99 ans, j'aurai à payer immédiatement au receveur une somme de 0 fr. 20 % sur 3.000 × 99, soit 594 francs, et je devrai déboursier cette somme immédiatement. Si, au contraire, mon bail, bien qu'ayant 99 années de durée, est un *simple bail immobilier*, je n'aurai à payer 0 fr. 20 % que sur 3000 × 3, soit 60 fr.

La question est importante pour ceux qui s'occupent d'acquérir les droits nécessaires à l'aménagement des chutes, personnes plus riches en habileté et en diplomatie qu'en deniers, et soucieuses de faire le minimum de dépenses possible, sauf à laisser à leurs cessionnaires futurs le plus d'argent à dépenser.

Or, personne n'ignore qu'aujourd'hui les communes sont peu disposées à une aliénation définitive : le bail de 99 ans leur sourit, soit pour la cession de leurs droits de riveraineté, soit pour les droits de passage, qu'elles constituent dans leurs propriétés connues sous le nom de « communaux ». Tous ceux qui contractent avec des communes soumises à l'administration forestière seront, d'ailleurs, obligés, alors même que le Conseil municipal serait d'un avis opposé, d'en passer par ce système, s'ils veulent ne pas se heurter à un refus d'autorisation. Au point de vue industriel, le malheur n'est pas bien grand, car, si, en théorie tout au moins, la perpétuité pour une commune, l'Etat ou un

département est une chose effrayante, la pratique des affaires industrielles et commerciales veut qu'une durée de 99 ans soit considérée, pour les sociétés qui se créent, comme synonyme de l'éternité. Tout revient donc, en réalité, à une question de sommes à décaisser plus ou moins rapidement.

*
**

Ceci posé, envisageons, par hypothèse, un bail passé par une commune pour 99 ans et portant à la fois sur des droits de riveraineté attachés à son terrain par l'article 644 du Code civil, et sur des droits de passage si souvent désignés par cette rubrique dans les actes de cette nature : « Le preneur aura le droit d'établir sur les parcelles cadastrales n^o. . . une canalisation à ciel ouvert ou en souterrain de 5 mètres de large, allant du point A au point B, et permettant la dérivation du ruisseau R, à l'effet d'établir une chute de 10 mètres de haut ». Sur la possibilité de créer des droits réels sur les biens ainsi concédés par la municipalité, le bail est muet. Seule, la durée stipulée de 99 ans est plus commune aux baux emphytéotiques qu'aux baux immobiliers, tels qu'on les comprend d'ordinaire, car il faut, en effet, reconnaître, non sans quelque mélancolie, qu'un propriétaire rural aurait bien de la peine aujourd'hui à trouver un fermier pour 99 ans ! Le preneur, soumis à tous les droits d'enregistrement (dans les 20 jours puisque c'est un acte administratif, décret du 12 avril 1807), devra-t-il payer l'enregistrement d'un seul coup ou obtenir le fractionnement triennal : voilà la question.

Il est impossible de rien dire de bien précis tant que l'on n'a pas vu le bail, mais nous affirmons, sans crainte de nous tromper, qu'il y a certaines règles générales sur lesquelles on pourra s'appuyer, et que l'on pourra montrer au receveur à l'appui de ce fractionnement. Et il ne pourra pas dire que l'on essaie de lui faire créer une interprétation de la loi, car il y a longtemps qu'elle a déjà été donnée. Tout d'abord, le député Georges Graux, dans son rapport préalable au vote de la loi de 1902, déclarait que, pour bien reconnaître le caractère emphytéotique du bail, il y aurait lieu de se rapporter à un arrêt du 26 avril 1853 (rapporté dans Dalloz 53, 1^{re} partie, p. 145).

Or, si nous consultons cette source, ou, mieux encore, un arrêt beaucoup plus précis de 1857 de la Cour de Cassation (Dalloz, 1857, 1^{re} partie, p. 326), nous y voyons que les caractères essentiels de l'emphytéose se manifestent dans un bail ayant pour objet la concession d'un terrain, et pour but l'amélioration de ce terrain, le tout moyennant une modique redevance, cette modicité s'expliquant par la charge d'améliorer l'immeuble et permettant de faire des travaux sérieux, ce qui serait incompatible avec une trop lourde somme à acquitter par année. Dans un arrêt postérieur du 11 novembre 1861 (rapporté dans Dalloz, 1861 1^{re} partie p. 444), la modicité de la redevance a été très bien spécifiée par la Cour suprême, qui a fait remarquer qu'une somme même « modérée » n'est pas une somme « modique ». Et, si nous nous en tenons à l'arrêt de 1857, nous verrons d'une façon très claire que si les conditions ci-dessus exposées, amélioration et redevance modique, ne sont pas remplies, il importe peu que l'on trouve dans le bail certaines clauses peu fréquentes dans les baux immobiliers, l'absence des éléments caractéristiques empêchant néanmoins qu'il y ait bail emphytéotique. L'analyse de l'arrêt est extrêmement suggestive. La voici en quelques mots : Par acte notarié du 12 mars 1853, le baron de Ladoucette avait donné à bail à la Compagnie de Paris à Orléans, pour 97 ans, une pro-

priété sise à Ivry, dite gare d'Ivry, d'une contenance de 3 hectares, avec toutes les constructions qui se trouvaient sur ce terrain, moyennant un loyer annuel de 50 000 francs. Ce bail était fait avec la charge imposée à la Compagnie : 1° D'entretenir les baux existants ; 2° Faire pendant la durée du bail les grosses réparations ; 3° Rendre l'immeuble clos de murs ; 4° Supporter la destruction partielle, quelle qu'elle soit de l'immeuble loué ; 5° Suivre à ses risques et périls toutes les actions relatives à la jouissance, le sieur de Ladoucette ne restant chargé que des actions qui toucheraient le droit de propriété ; 6° Acquitter tous les impôts fonciers ; 7° Satisfaire à toutes les obligations de police et de voirie ; 8° Souffrir comme le propriétaire pourrait le faire lui-même toutes les servitudes passives. Lorsque cet acte fut présenté à la formalité d'enregistrement, le receveur perçut le droit de 0.20 % applicable aux baux à loyer. L'administration de l'enregistrement soutenant, plus tard, que la convention dont il s'agissait présentait tous les caractères d'un bail emphytéotique passible du droit de vente de 5.50 pour cent, déclina contre la Compagnie une contrainte en paiement de droits calculés sur ce taux. Le tribunal de la Seine, par jugement confirmé par la Cour de Cassation, s'empessa d'annuler la contrainte pour les motifs suivants : D'abord la Cour a considéré que le loyer de 50.000 francs que devait payer le preneur était en parfait rapport avec la valeur de l'immeuble, et était la juste représentation de la jouissance concédée et des fruits ou revenus que cet immeuble était susceptible de produire ; qu'il importe peu que, d'après les termes du bail, le bailleur puisse rendre les lieux dans l'état où ils se trouveront sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour les changements faits, puisqu'il est stipulé qu'il doit retrouver les lieux en bon état ; qu'il importe encore moins que la durée de la jouissance ait été fixée à un temps très long, puisque cela s'explique par la durée égale de l'exploitation de la Cie du chemin de fer de Paris à Orléans. . .

Or, si on prend acte de tous ces motifs, et si on les applique au contrat des communes que nous envisageons, nous voyons qu'ils militent absolument en faveur du bail « simplement immobilier ». En effet, généralement, la commune demande une redevance qui est loin d'être *modique*, puisqu'elle est égale à la somme d'intérêts annuels que la commune aurait demandée en cas de vente. On ne peut pas dire qu'elle envisage « l'amélioration du fonds » en donnant des riverainetés et un droit de passage sur son sol, parce que la création d'un canal ne peut être une amélioration dans le sens matériel du mot, d'une rivière, d'un bois ou d'un terrain vague et même si la commune stipule, pour la fin de la concession, que les travaux qui y seront effectués lui reviendront en pleine propriété. On ne peut dire que cela constitue une bonne affaire, puisque, d'abord, ces travaux ainsi accomplis seront stériles et sans utilité, si l'usine n'est pas en fonctionnement, et qu'ensuite, même dans cette hypothèse, ils enrichiraient peut-être la commune, mais *n'amélioreraient pas le fonds*.

* *

Sauf à modifier notre avis sur la présentation de chaque contrat — car il peut y avoir des différences de texte très considérables — nous croyons que, en règle générale, le fractionnement triennal est de droit pour la plupart des contrats passés par les communes, car presque tous sont des contrats purement *immobiliers et non emphytéotiques*.

Paul BOUGAUT,
Avocat à la Cour d'Appel.

ÉTUDE SUR LES BARRAGES EN MAÇONNERIE et Murs de Réservoirs

(Suite et fin)

CONSIDÉRATIONS ACCESSOIRES

En règle générale, lorsque l'état des lieux le permet, il y a avantage à construire un barrage de grande hauteur plutôt que deux barrages de dimensions plus réduites.

Ceci nous amène donc à étudier, d'une manière particulière, les efforts que l'on peut admettre dans les parties les plus chargées d'un barrage, c'est-à-dire à la base.

Pour la détermination des efforts maxima à admettre à la base, il y a à considérer deux choses bien distinctes : la résistance du terrain sur lequel on veut fonder le barrage, et la résistance des matériaux que l'on peut employer pour la construction du mur.

Si le mur repose sur le rocher suivant une surface sensiblement horizontale, la pression supportée par ce rocher n'est égale, en chaque point, qu'à la pression normale n . Les granits, grès, micascistes, calcaires durs, et molasses, supportent tous, sans se rompre, des efforts supérieurs à 200 kgs par cm², et, comme l'on admet généralement que la résistance limite qu'on peut pratiquement admettre est égale au dixième de la charge de rupture, on voit que la compression maxima pourrait atteindre, à ce point de vue, jusqu'à 20 kgs pour les roches précitées (*). Si l'on avait à fonder sur des roches moins résistantes, calcaires tendres, marnes plus ou moins compactes, ou roches en voie de décomposition, il faudrait être très circonspect, et réduire la compression n suivant les indications données par des essais de résistance pratiqués sur des blocs extraits de sondages faits au préalable.

Mais ce qui limite, le plus généralement, les efforts admissibles, c'est la résistance des matériaux employés pour la construction du mur. Ici, il faut encore distinguer deux cas. Celui des pierres et celui du mortier. Bien souvent, on sera limité dans le choix de la pierre à employer, pour l'intérieur du mur tout au moins, et on devra se contenter de celle qu'on trouvera dans le voisinage immédiat du chantier, car son transport d'un lieu trop éloigné conduirait à des dépenses prohibitives (**). Mais, si l'on peut disposer de roches dures, c'est surtout la résistance du mortier qui interviendra dans la limitation des efforts.

Pendant longtemps, on ne s'est occupé que de la compression normale n , puis, ensuite, on a tenu compte de la compression maxima A , et, maintenant, l'on admet que cette compression maxima ne doit pas dépasser une valeur donnée, déterminée par la résistance à la compression des matériaux employés. En réalité, ce n'est pas cette compression maxima par elle-même qui est dangereuse, car l'on sait que la rupture dite par compression des maté-

(*) Au pont de Plauen, qui a été construit en 1903-1904 sur la Syra (Allemagne), et qui a 99 m. d'ouverture, avec une flèche au cinquième, la pression maxima sur le rocher de fondation des culées (diabase) atteint vingt-cinq kgs par centimètre carré.

(**) On devra proscrire l'emploi des pierres gélives, surtout dans le voisinage des parements. Pour savoir si une pierre est gélive, on la plonge dans une solution chaude et concentrée de sulfate de soude, puis on la soumet à un courant d'air froid. Si la pierre se fendille, on est sûr que la pierre est gélive ; mais il y a cependant des pierres gélives qui résistent à l'expérience précédente, car la force d'expansion de l'eau est bien plus grande.