

## CHAPITRE II.

## DES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX DES MAISONS ET DES BIENS RURAUX.

## SECTION I. — Des obligations du bailleur.

**99.** L'article 1602 porte que tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. On demande si cette disposition doit être appliquée par analogie au bail. L'orateur du gouvernement dit dans l'Exposé des motifs que le louage ressemble beaucoup à la vente, et que, malgré les différences qui séparent les deux contrats, ils ont de grands rapports. Là-dessus il cite le témoignage de Cujas, qu'il rapporte en latin, puis il invoque une loi romaine, qu'il transcrit également, loi qui établit la règle de l'article 1602 pour les contrats de vente et de bail. La raison en est, dit l'orateur, qu'il y a même motif de décider : il est au pouvoir du bailleur comme du vendeur de formuler clairement la loi du contrat (1). Nous ne savons si à Rome le bailleur dictait la loi du contrat ; il est certain qu'il n'en est plus de même dans nos mœurs, les propriétaires subissent les conditions du preneur plutôt qu'ils ne les imposent. Mais peu importe. Il s'agit de savoir si l'analogie qui existe entre la vente et le louage suffit pour étendre au bailleur une règle d'interprétation que la loi établit contre le vendeur. Si l'article 1602 consacrait un principe de droit commun, l'affirmative ne serait pas douteuse ; mais il n'en est pas ainsi ; l'article 1602 déroge au droit commun (art. 1162) ; c'est une exception que les interprètes ont beaucoup de peine à justifier, et que la jurisprudence élude quand elle le peut.

(1) Galli, Exposé des motifs, n° 1 (Loché, t. VII, p. 192).

Cela décide la question : une disposition exorbitante du droit commun ne s'étend pas, quand même il y aurait analogie. On peut même contester l'analogie ; le propriétaire est forcé de louer, puisque c'est le seul profit qu'il tire de la chose, il n'est donc guère dans le cas d'imposer la loi. On ne peut pas même affirmer qu'il connaît la chose louée, comme un vendeur connaît la chose qu'il vend ; car le propriétaire n'habite pas la maison louée ou la ferme. Resté l'autorité qu'il faut attacher à l'Exposé des motifs : elle est très-mince dans l'espèce. Galli est un légiste romain, qui se trouve très-mal à l'aise quand il s'agit d'interpréter un droit qui n'est pas celui dans lequel il a été nourri et élevé : il est donc très-naturel qu'il n'aperçoive aucune différence entre le droit romain et le droit français (1).

Toutefois la jurisprudence, entraînée par la tradition, s'est prononcée pour l'application de l'article 1602 au bail. On lit dans un arrêt de la cour de Paris qu'en cas de doute, les clauses obscures doivent s'interpréter contre le bailleur au profit du preneur (2). Un bail contracté par un fonctionnaire public porte que le bail sera résilié par cessation ou changement de fonctions. Le preneur meurt ; ses héritiers prétendent que le bail est résilié. En première instance ils succombent, mais la cour d'appel prononce la résiliation, en invoquant la règle que, dans le doute, on doit interpréter la clause en faveur du preneur (3). En droit, la cour s'est trompée, à notre avis. La clause litigieuse était stipulée par le preneur, dans son intérêt, contre le bailleur ; ce n'était donc pas le cas d'appliquer l'article 1602, d'après l'interprétation qu'on lui donne généralement (t. XXIV, n° 156). En fait, il y avait des circonstances qui paraissaient témoigner que, dans l'intention commune des parties, le bail devait finir à la mort du preneur.

**100.** Il y a une autre règle d'interprétation qui est bien plus rationnelle que celle de l'article 1602. Le louage

(1) Comparez Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 23, n° 26.

(2) Paris, 10 août 1841 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 147).

(3) Angers, 23 avril 1842 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 87).