

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).

étant le contrat le plus usuel, il s'est formé partout des usages locaux qui déterminent les droits et les obligations des parties contractantes. Ces usages sont le vrai interprète du contrat, car les parties contractantes ne connaissent pas d'autres règles. C'est surtout au bail qu'il faut appliquer les articles 1159 et 1160, d'après lesquels « ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé » ; et on doit suppléer dans les contrats les clauses qui y sont d'usage, quoiqu'elles « n'y soient pas exprimées ». Un propriétaire prétend que les voitures conduisant soit le locataire, soit les personnes qui viennent chez lui ne peuvent entrer dans la cour après minuit. La cour de Paris rejeta cette prétention, en invoquant l'usage. Elle invoque encore une autre règle également fondée en raison, c'est qu'il faut donner aux conventions le sens que les parties lui ont donné en l'exécutant : l'exécution et l'usage sont les meilleurs interprètes de l'intention des parties contractantes (1).

101. L'article 1719 énumère les obligations du bailleur : il est tenu de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Toutes ces obligations découlent de l'objet du contrat, tel que l'article 1709 le définit : le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur d'une chose pendant un certain temps.

§ I. De l'obligation de délivrance.

102. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée (art. 1719, 1^o). Puisque le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur de la chose, il doit commencer par la lui délivrer, pour que le preneur en puisse jouir. La première question qui se pré-

(1) Paris, 8 janvier 1856 (Daloz, 1856, 2, 75).

sente sur la délivrance, dit Pothier, est de savoir si le bailleur, qui a le pouvoir de délivrer la chose au preneur, peut y être contraint, au besoin, par la force publique, ou s'il peut seulement être condamné à des dommages-intérêts. Pothier répond que l'obligation du bailleur n'est pas une obligation de faire, que le bailleur s'oblige à livrer, donc à donner, dans le sens large de ce mot ; d'où suit que l'obligation est susceptible d'être exécutée malgré le refus du débiteur. Il faut dire plus : quand même ce serait une obligation de faire, le créancier peut en réclamer l'exécution forcée, dans tous les cas où l'intervention personnelle du débiteur n'est pas nécessaire : et telle est bien l'obligation du bailleur. Nous renvoyons, quant au principe, au titre des *Obligations* (t. XVI, n^o 197). Le rapporteur du Tribunat fait l'application du principe au bail : « Si le bailleur, pouvant délivrer la chose, s'y refuse ou seulement diffère, le preneur peut se faire autoriser par justice et s'en mettre en possession. » « Si le bailleur se trouve hors d'état de faire la délivrance, il est sujet aux dommages-intérêts du preneur, à moins que la chose n'ait péri par un accident de force majeure (1) ». Il faut ajouter : ou qu'il ne soit dans l'impossibilité légale de faire la délivrance ; mais si cette impossibilité lui est imputable, il sera tenu des dommages-intérêts : tel serait le cas où il aurait loué la chose d'autrui et qu'il fût évincé avant d'avoir fait la délivrance. Le refus seul du bailleur n'empêche donc pas le preneur d'obtenir la délivrance de la chose ; il l'obtiendra par l'intervention de la justice et avec des dommages-intérêts s'il y a lieu.

103. Aux frais de qui se fait la délivrance ? Le rapporteur du Tribunat répond que le bailleur les supporte. Ici on peut se prévaloir de l'analogie qui existe entre la vente et le louage, le vendeur et le bailleur étant également tenus à délivrer. L'article 1608 porte que les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur ; c'est une application du principe qui met les frais du payement à

(1) Pothier, *Du louage*, n^o 66. Mouricault, Rapport, n^o 8 (Loché, t. VII, p. 199). Duvergier, t. 1, p. 271, n^o 186. La jurisprudence est dans le même sens. Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Daloz, au mot *Louage*, n^o 159.

la charge du débiteur (art. 1248); or, le bailleur de même que le vendeur sont débiteurs en ce qui concerne la délivrance de la chose.

104. Aux termes de l'article 1615, l'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel. La loi ne reproduit pas cette disposition, au titre du *Louage*; cela était inutile, puisque cela est de droit. Mouricault en fait la remarque: la chose, dit-il, doit être livrée avec tous ses accessoires, sans quoi la délivrance ne serait pas complète (1). Il faut donc appliquer au louage ce que nous avons dit de la vente, au titre qui est le siège de la matière.

Troplong range parmi les accessoires le vestibule et la cour. Cela est d'une grande importance dans les maisons louées à plusieurs locataires. C'est ce qui a donné lieu au procès dont nous avons dit un mot. Un propriétaire prétendait que les voitures des personnes qui se rendaient en soirée chez l'un de ses locataires devaient s'arrêter devant la porte cochère, dans la rue, et ne pouvaient passer sous cette porte pour pénétrer dans la cour. L'avocat cherchait à justifier cette prétention en soutenant que les invités n'avaient pas besoin de traverser la cour, puisque l'escalier était placé sous un vestibule à quatre pas de la porte cochère. Séguier, le premier président de la cour, l'interrompit en disant: « On veut descendre sous la porte, et non pas à la porte. Pour vous, M^e C..., descendant de la voiture avec des souliers noirs, cela vous serait égal; mais madame C..., arrivant au bal avec des souliers blancs, ne voudrait pas descendre dans la rue. Dans la maison où je suis locataire, les personnes qui viennent me visiter entrent avec leur voiture dans la cour. » Il a été décidé que le passage sous la porte cochère d'une maison et l'usage de la cour étant communs aux locataires, à moins de stipulations contraires, le propriétaire ne peut pas s'opposer à ce que les voitures des personnes qui viennent visiter un locataire entrent sous la porte cochère et dans la cour de la maison, encore que

(1) Mouricault, Rapport, n^o 8 (Loché, t. VII, p. 199).

l'entrée de l'appartement occupé par ce locataire serait placée sous le passage de la porte cochère. Dans un arrêt plus récent, la cour de Paris ordonna au propriétaire de laisser entrer dans la cour de sa maison et d'en laisser sortir, même après minuit, les voitures conduisant les personnes qui visitent ses locataires; sinon autoriser le locataire à faire ouvrir à cet effet la porte cochère de la maison et, en cas de résistance, à se faire assister de la force armée (1).

105. Au moment où le preneur veut se mettre en possession de la chose louée, des tiers s'y opposent par voie de fait, sans prétendre aucun droit sur la chose. Le bailleur est-il tenu de lever cet obstacle? Oui, car la délivrance consiste précisément dans le transport de la chose louée en la possession du preneur, afin qu'il en puisse jouir (art. 1604). On objecte que, d'après l'article 1725, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que les tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, s'ils ne prétendent aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. La réponse est facile et péremptoire: l'article 1725 suppose que le preneur est en possession et qu'il est troublé par des voies de fait; le bailleur ne répond pas de ces troubles. Tandis que, dans notre hypothèse, le preneur ne parvient pas à se mettre en possession, par suite des obstacles que des tiers lui opposent: c'est dire que la délivrance n'est pas faite, donc le bailleur n'a pas rempli son obligation première. Peu importe que les tiers prétendent ou non avoir des droits sur la chose louée, le bailleur est tenu d'agir contre eux, afin de pouvoir faire la délivrance au preneur (2). Il y a un arrêt qui semble décider le contraire; l'erreur est évidente s'il s'agissait de voies de fait antérieures à la mise en possession (3).

106. Si le bailleur manque à l'obligation de délivrer, le preneur peut demander la résolution du contrat, en

(1) Paris, 4 mars 1828 et 8 janvier 1856 (Daloz, 1856, 2, 75 et note).

(2) Duvergier, t. I, p. 246, n^o 277. Aubry et Rau, t. IV, p. 473, note 2, § 366. Rejet, 7 juin 1837 (Daloz, au mot *Louage*, n^o 240).

(3) Nîmes, 26 juin 1806 (Daloz, au mot *Louage*, n^o 238, 2^o).

vertu de la condition résolutoire tacite, qui est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique. De plus le bailleur sera tenu des dommages-intérêts (art. 1134) s'il y a lieu. Les dommages-intérêts supposent une faute; il y aurait faute si le bailleur s'était mis par son fait dans l'impossibilité de délivrer la chose louée; par exemple, s'il l'avait vendue, sans imposer à l'acheteur l'obligation de respecter le bail. Si le bailleur n'avait pu faire la délivrance par suite d'un événement de force majeure, le preneur n'aurait pas droit à des dommages-intérêts : telle serait l'expropriation de la chose pour cause d'utilité publique (1).

Si le bailleur est simplement en retard de faire la délivrance, le preneur peut réclamer des dommages-intérêts, sans être tenu de constituer le bailleur en demeure; car celui-ci est en faute, par cela seul qu'il ne remplit pas son obligation de délivrer la chose louée (2). Le preneur pourrait même demander la résolution du contrat si, à raison des circonstances, sa mise en possession ne pouvait se faire utilement (3).

107. « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1720). Ce serait une délivrance dérisoire, dit le rapporteur du Tribunal, si la chose était délivrée en mauvais état, puisque le preneur ne pourrait en retirer le service sur lequel il a le droit de compter (4). Sous ce rapport, l'obligation du bailleur est plus étendue que celle du vendeur. Celui-ci est seulement tenu de délivrer la chose en l'état où elle se trouve au moment de la vente (art. 1614); il ne doit pas y faire de réparations nécessaires pour que l'acheteur puisse s'en servir; car il ne s'oblige pas à faire jouir l'acheteur, il s'oblige à lui transférer la propriété de la chose vendue. L'obligation du bailleur est plus étroite, il s'oblige à faire jouir le preneur (art. 1709); il faut donc qu'il mette la chose dans un état tel qu'il puisse en jouir.

(1) Pothier, *Du louage*, n° 71. Duvergier, t. I, p. 272, n° 287.

(2) Pothier, *Du louage*, n° 72. Duvergier, t. I, p. 273, n° 290.

(3) Rejet, 7 novembre 1827 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 1827).

(4) Mouricault, Rapport, n° 8 (Loché, t. VII, p. 199).

L'article 1720 dit que la chose louée doit être délivrée en bon état de réparations de toute espèce. Cela ne veut pas dire que le bailleur soit tenu de faire tous les travaux, même de luxe, que le preneur exigerait; le mot *réparations* implique des travaux nécessaires; si la loi ajoute de toute espèce, c'est pour marquer que l'on ne doit pas distinguer, lors de la délivrance, entre les réparations locatives et les grosses réparations. La loi fait cette distinction pendant la durée du bail en mettant les réparations locatives à charge du preneur; nous en dirons la raison plus loin; au moment où se fait la délivrance, il ne peut pas être question d'une obligation du preneur concernant la jouissance et les réparations qu'elle occasionne, puisque le preneur n'a pas encore joui; toutes les réparations, quelles qu'elles soient, doivent donc être à la charge du bailleur (1).

108. Le bailleur peut stipuler qu'il ne sera pas tenu de faire ces réparations et les mettre à la charge du preneur. Mais il faut pour cela une clause expresse, puisque c'est une dérogation à une obligation que la nature du contrat impose au bailleur. On n'écouterait donc pas le bailleur s'il prétendait qu'il a loué la chose dans l'état où elle se trouvait lorsque le preneur l'a vue, et que celui-ci n'ayant fait aucune réserve est censé avoir loué la chose telle qu'elle était. Le preneur répondrait qu'il n'est pas tenu de faire des réserves pour stipuler un droit qu'il tient de la loi et de la nature du contrat; c'est à celui qui veut se soustraire à une charge résultant de la nature du bail à faire des réserves, et il reste tenu par cela seul que les parties n'ont pas dérogé au droit commun (2).

109. Si le bailleur ne fait pas les réparations qui sont à sa charge, il manque à ses obligations, il est en faute, par suite il doit les dommages-intérêts. Le preneur serait-il autorisé à faire lui-même les réparations aux dépens du bailleur? En principe, il n'a qu'une action contre le bailleur, action par laquelle il peut demander que le

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 245, n° 166 bis 1.

(2) Duranton, t. XVII, p. 44, n° 61.

bailleur soit condamné à faire les travaux et, s'il ne les exécute pas, à être autorisé à les faire à ses dépens. Il peut aussi se borner à demander des dommages-intérêts, qui consisteront dans une diminution du loyer, correspondante à la moins-value qui résulte du défaut de réparations. La jurisprudence va plus loin; elle permet au preneur de retenir sur le loyer la moins-value locative (1). C'est permettre au preneur de se faire justice à lui-même. La voie régulière est l'action contre le bailleur. Quant aux principes qui régissent l'obligation de faire et quant aux droits qu'elle donne au créancier, nous renvoyons au titre des *Obligations* (t. XVI, nos 197 et suivants).

§ II. *Des réparations pendant la durée du bail.*

110. L'article 1719 porte que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Si l'on appliquait ce principe à la rigueur, il faudrait décider que le bailleur est tenu de faire toute espèce de réparations pendant la durée du bail, comme il en est tenu lors de la délivrance. L'article 1720, 2^e alinéa, n'admet la conséquence qu'avec une restriction : « Le bailleur doit faire (à la chose louée), pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. » Ces dernières sont à la charge du preneur; nous y reviendrons. Toutes les autres réparations doivent être faites par le bailleur. La loi n'y met qu'une condition, c'est qu'elles soient *nécessaires*. Cela résulte de la nature même de l'obligation; les réparations impliquent des travaux qui doivent être faits pour que la chose soit en bon état; or, le bailleur doit maintenir la chose en bon état pendant toute la durée du bail. Il faut ajouter une restriction qui résulte des principes généraux de droit : si la réparation est nécessitée par la faute du preneur, celui-ci en sera tenu, chacun devant répondre des conséquences de sa faute (2).

(1) Voyez les arrêts cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 474, note 3, § 366

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 245, n^o 166 bis II.

Dans l'ancien droit, on disait que le bailleur était tenu de conserver son locataire *clos et couvert*; il est certain qu'il doit faire aux couvertures les réparations nécessaires pour empêcher qu'il ne pleuve dans les appartements, et qu'il est tenu de réparer les portes et les fenêtres pour que le preneur et ses effets y soient en sûreté. Il en est de même dans les baux à ferme. Mais l'obligation du bailleur n'est pas limitée aux réparations des clôtures; aussi Pothier a-t-il soin de dire que le bailleur doit *surtout* tenir son locataire clos et couvert. Les auteurs du code n'ont pas reproduit cette locution traditionnelle; l'article 1720 formule le principe d'une manière plus précise (1).

111. L'application du principe a cependant donné lieu à une difficulté sérieuse. On suppose que des réparations sont devenues nécessaires par suite d'un cas fortuit : le preneur a-t-il action contre le bailleur pour l'obliger à les faire? A s'en tenir à l'article 1720, il n'y a aucun doute; la loi n'exige qu'une condition, c'est que les réparations soient nécessaires; elle ne distingue pas d'où vient la nécessité : qu'elle soit une suite de l'usage, de la vétusté, ou d'un cas de force majeure, peu importe. Le principe d'où l'obligation de l'article 1720 dérive est tout aussi général : le bailleur est obligé, par la *nature du contrat*, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, car il est tenu de faire jouir le preneur, et comment celui-ci jouirait-il si la chose louée ne recevait pas les réparations nécessaires?

Le doute naît de l'article 1722, qui prévoit le cas où, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en partie; la loi décide que, dans ce cas, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation du bail. S'il demande la résiliation du bail, il ne peut plus s'agir de réparations. Se décide-t-il à maintenir le bail, l'article 1722 dit quel est son droit, il peut demander une diminution des loyers ou fermages; la loi ne lui donne pas le droit d'exiger la reconstruction

(1) Pothier, *Du louage*, n^o 106. Duvergier, t. I, p. 277, nos 295 et 296.

de la partie détruite; si cette partie de la chose lui est nécessaire, le preneur doit poursuivre la résiliation du bail. Quel est le motif de cette disposition? Le législateur ne veut pas que le bailleur soit obligé de reconstruire à grands frais la partie détruite; les dépenses qu'occasionneraient les travaux peuvent dépasser les moyens du bailleur; il ne les aurait pas faites pour son compte, il ne peut pas être obligé de les faire dans l'intérêt du preneur. Ce n'est pas seulement une disposition d'équité, elle est fondée sur les principes de droit. Le bailleur doit faire jouir le preneur, mais cette obligation cesse quand un cas fortuit rend la jouissance impossible. Cela est d'évidence lorsque la chose louée est détruite en totalité par un cas fortuit; le bail est alors résilié de plein droit, dit la loi. Il y a même raison de décider si la destruction est partielle, mais d'une importance telle, que le preneur ne puisse pas continuer le bail.

Reste à concilier l'article 1722 et l'article 1720. La jurisprudence l'a fait en s'attachant au texte de la loi; l'article 1720 parle de simples réparations; quand même un cas fortuit les rendrait nécessaires, le bailleur doit les faire; l'article 1722 suppose une destruction partielle et, partant, une reconstruction de la partie détruite. Le bailleur doit réparer, il ne doit pas reconstruire. Tel est le droit; il y aura encore une difficulté de fait: comment distinguer les travaux qui constituent une réparation et ceux qui constituent une reconstruction? Le juge appréciera, en s'aidant, au besoin, de l'avis des gens de l'art.

L'opinion contraire est vivement défendue par Troplong. Il invoque les termes généraux, absolus, des articles 1719 et 1720. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; la loi ne distingue pas, dit-on, si la réparation a été rendue nécessaire par un cas fortuit, ou par toute autre cause. Non, et nous maintenons aussi, avec l'opinion générale, l'obligation du bailleur quand il y a cas fortuit; mais nous dirons, avec la cour de Paris, que l'article 1719 se réfère aux cas ordinaires, la loi ne prévoit que ceux-là, c'est-à-dire les cas où la chose louée

conserve son intégrité et où il ne s'agit que de la réparer; mais lorsque, par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur, la chose louée se trouve en partie détruite, le contrat est modifié; il ne s'agit plus de maintenir la chose en bon état de réparation, il s'agit de la reconstruire (1). Troplong insiste sur les termes de l'article 1720: le bailleur doit faire *toutes* les réparations. *Toutes*, dit-il; comment distinguer en présence d'un texte aussi absolu? Nous répondons que la distinction est dans le texte de la loi. Oui, le bailleur est tenu de *toutes les réparations*, pourvu que ce soient des *réparations*; mais quand les prétendues réparations consistent à reconstruire la chose en partie détruite, on n'est plus dans le cas prévu par l'article 1720, on se trouve dans le cas de l'article 1722, lequel est tout aussi absolu, puisqu'il ne donne pas au preneur le droit d'exiger la reconstruction de ce qui est partiellement détruit.

Troplong prétend que le système de la jurisprudence conduit à des conséquences déraisonnables. On lui a répondu qu'il s'est trompé en confondant les réparations avec les reconstructions. Un coup de vent renverse les cheminées, arrache les persiennes, brise les fenêtres. Là-dessus Troplong crie à l'absurde: le locataire ne pourra plus faire du feu, il ne pourra plus se garantir des intempéries de la saison, et on appelle cela faire jouir le preneur! Il ne faut pas imputer aux interprètes des absurdités dont ils ne sont pas coupables. Le premier ouvrier venu aurait appris à Troplong que ce qu'il appelle destruction partielle est une simple réparation, dont personne n'a jamais songé à décharger le bailleur (2).

112. Quel est le droit du preneur si le bailleur ne fait pas les réparations que l'article 1720 met à sa charge? Le preneur peut demander la résolution du bail par application de l'article 1184, qui sous-entend la condition réso-

(1) Paris, 27 juillet 1850 (Dalloz, 1851, 2, 141). Alger, 10 juillet 1868 (Dalloz, 1869, 2, 29).

(2) Troplong, *Du louage*, n° 220. En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 474, notes 4-6, § 366. Duvergier a proposé une autre distinction, sur laquelle nous reviendrons en expliquant l'article 1722.

lutoire dans tous les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfait point à ses engagements. La cour de cassation l'a jugé ainsi dans une espèce où le preneur avait offert en justice de maintenir le bail, mais sous la condition que le bailleur fût condamné à mettre la chose en bon état; le bailleur n'avait pas accepté ces offres et il n'avait pas exécuté les travaux nécessaires; dès lors le preneur pouvait rétracter l'offre qu'il avait faite et agir en résolution (1).

Le preneur peut encore, si le bailleur refuse d'exécuter les réparations, demander au tribunal l'autorisation de les exécuter à ses frais. C'est le droit commun, comme nous l'avons dit au titre des *Obligations*. La jurisprudence va plus loin; elle admet que le preneur peut, sans avoir adressé au bailleur un avertissement préalable et sans autorisation de justice, faire les réparations indispensables et répéter ensuite les dépenses contre le bailleur (2). Nous avons déjà dit que cette manière de procéder est irrégulière (n° 109) : le preneur ne peut pas lui-même se faire justice; c'est au juge de constater d'abord si les réparations sont nécessaires, puis il doit condamner le bailleur à les exécuter; c'est seulement en cas de refus de celui-ci que le tribunal peut autoriser le preneur à procéder lui-même et aux frais du bailleur. Ce n'est qu'en cas d'urgence que l'on pourrait admettre une exception et en supposant que le bailleur ne soit pas sur les lieux ou qu'il refuse. Il ne faut pas apprendre aux hommes à se mettre au-dessus de la loi.

113. Les réparations qui doivent être faites pendant la durée du bail soulèvent encore une autre difficulté. Le preneur peut exiger qu'elles soient exécutées, mais il peut préférer qu'elles ne le soient pas; si elles ne sont pas urgentes et si le bail va expirer, les réparations seront pour lui une grande incommodité : peut-il s'opposer à ce que le bailleur y procède? a-t-il droit à des dommages-intérêts? Ces questions sont décidées par l'article 1724;

(1) Rejet, 5 juillet 1869 (Dalloz, 1869, 1, 316).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 475, note 6, § 366, et les autorités qu'ils citent. Il faut ajouter Liège, 12 juin 1869 (*Pasicrisie*, 1871, 2, 143).

elles appartiennent à un autre ordre d'idées que l'obligation dont nous venons de parler; nous y reviendrons en traitant de l'obligation qui incombe au bailleur de faire jouir paisiblement le preneur.

§ III. Garantie des vices.

114. « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail » (art. 1720). La loi définit ce qu'elle entend par *vices* ou *défauts* dont le bailleur doit garantir : ce sont ceux qui empêchent l'usage de la chose louée. Comme le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur, il manque à son obligation s'il lui livre une chose infectée d'un vice qui empêche la jouissance à laquelle le preneur a droit; donc il doit être garant.

115. Si la définition de l'article 1720 suffit pour justifier la loi, elle est loin de résoudre les difficultés qui se présentent dans l'application. On demande d'abord si le vice doit être de telle nature qu'il empêche entièrement l'usage de la chose. Pothier répond nettement à la question : « Les vices de la chose louée, que le locateur est obligé de garantir, sont ceux qui en empêchent entièrement l'usage; il n'est pas obligé de garantir ceux qui en rendent seulement l'usage moins commode. » Voici les exemples que Pothier donne et qui expliquent sa pensée.

Dans une prairie que j'ai louée pour y faire paître mes moutons, il croît de mauvaises herbes qui font mourir les bestiaux; ce vice empêche entièrement l'usage de la prairie; le bailleur en sera garant.

Je loue un cheval pour faire un voyage; s'il a un vice qui le met hors d'état de le faire, le locateur en doit garantir; mais si le vice est léger, comme si le cheval est peureux, s'il est un peu rétif, s'il n'a pas les jambes bien sûres et qu'il butte quelquefois, ces vices rendent seulement l'usage moins commode, mais ils n'empêchent pas qu'on puisse absolument s'en servir, puisqu'on fait tous les jours de longs voyages sur des chevaux peureux, rétifs et sujets à