

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 garantie : 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 garantie; 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

butter : le bailleur ne sera pas garant de ces vices (1).

Le code a-t-il consacré la doctrine de Pothier? La négative nous paraît certaine, quoiqu'il y ait controverse. En effet, l'article 1721 ne reproduit pas la formule de Pothier, il en retranche un mot essentiel, et précisément le mot décisif : Pothier disait le vice qui empêche *entièrement*; les auteurs du code ont omis ce mot, ils se sont donc écartés de la doctrine que nous venons de rapporter. A notre avis, la règle du code est plus conforme aux principes que celle de Pothier. Quand je loue une chose, je la veux en bon état; or, elle n'est pas en bon état si elle est viciée, le vice ne fût-il qu'une incommodité. Le code applique ce principe aux réparations : les moindres réparations doivent être faites par le bailleur au moment où il délivre la chose, rien ne peut y manquer. Il doit en être de même des vices. Certes si un cheval est peureux, rétif et s'il butte, ce défaut est plus grave que s'il y a une réparation locative que je puis faire exécuter pour quelques sous. Libre au propriétaire de voyager sur un cheval, fût-il rétif et boiteux; mais quand je loue un cheval, je veux avoir mes aises, je ne l'aurais pas loué si j'avais su qu'il fût peureux, rétif et buttant; et si je m'y étais résigné, j'aurais certainement donné un prix moindre; je souffre donc un dommage par ce vice, partant il m'est dû garantie. En matière de vente, l'acheteur a droit à la garantie, non-seulement quand la chose est impropre à l'usage auquel il la destine, mais aussi quand l'usage en est diminué (art. 1641). Or, les obligations du bailleur, en ce qui concerne l'état de la chose, sont plus étroites que celles du vendeur : il doit la délivrer en bon état, tandis que le vendeur la délivre dans l'état où elle est (2).

L'opinion contraire se fonde sur la doctrine de Pothier; nous venons de prouver que cette autorité témoigne contre ceux qui l'invoquent. On cite un arrêt de la cour de Colmar; mais, comme cela arrive trop souvent, l'arrêt ne dit

(1) Pothier, *Du louage*, n° 110.

(2) Duvergier, t. I, p. 320, n° 339. En sens contraire, Aubry et Rau, t. IV, p. 478 et note 17. Il y a un arrêt de Bruxelles, du 28 décembre 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 385) dans le sens de l'opinion de Pothier. La décision ne témoigne pas pour la doctrine.

pas ce qu'on lui fait dire. Il s'agissait d'un moulin; le preneur se plaignait que les quatre tournants n'allaient pas simultanément et à toutes les époques. Une expertise fut ordonnée. Que décide la cour? Dit-elle qu'il faut que l'usage soit entièrement empêché pour qu'il y ait lieu à garantie? Du tout; elle décide, nous citons les termes, « que l'usage du quatrième tournant n'est pas empêché par un vice ou défaut qui puisse entraîner la diminution du prix ». En effet, les experts avaient constaté que si la roue n'avait pas la même célérité que les autres, c'est parce qu'elle se trouvait plus en arrière de la chute d'eau, ce que le meunier avait dû prévoir lorsqu'il avait inspecté la localité. Si donc il y avait un défaut, il était apparent, le preneur avait contracté en connaissance de cause; donc il ne pouvait se plaindre (1).

116. La loi ne s'explique pas sur les vices apparents, comme elle le fait en matière de vente (art. 1642). Pothier dit que le bailleur n'est pas tenu des vices que le preneur a connus ou qu'il a dû connaître (2). Cela nous paraît trop absolu. Comment savoir quels sont les vices que le preneur a dû connaître? C'est une présomption que le juge lui oppose : ne faudrait-il pas une loi pour cela? Il en est même ainsi des vices apparents. Quoiqu'ils soient apparents, il se peut que le preneur ne les ait pas connus; et, dans le silence de la loi, on ne peut pas présumer qu'il les a connus, par cela seul qu'ils sont apparents. La question est donc de fait plutôt que de droit. Il est certain que le preneur peut renoncer à la garantie : quand y a-t-il renonciation? D'abord il faut que le preneur ait connu le vice, puis il doit manifester la volonté de renoncer au droit que le vice lui donne; cela peut se faire tacitement, le juge peut donc décider en fait que le preneur a loué la chose sachant qu'elle était viciée et en renonçant à la garantie; mais il ne peut pas décider que la garantie cesse d'être due par cela seul que les vices sont apparents.

Les auteurs suivent généralement l'opinion de Pothier

(1) Colmar, 14 novembre 1825 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 187).

(2) Pothier, *Du louage*, n° 113.

Le preneur, disent-ils, est présumé avoir voulu prendre la chose avec le vice dont elle était atteinte et avoir calculé le prix du bail sur l'utilité qu'elle lui offrait (1). Il ne peut certes pas être question d'une présomption légale, puisqu'il n'y a pas de loi; la question doit donc être décidée en fait. La jurisprudence applique également le principe traditionnel; rien ne permet de présumer, dit la cour de Bordeaux, que les auteurs du code aient eu la pensée de s'en écarter. Une pareille interprétation est très-dangereuse; dès que l'on entre dans la voie des présomptions, il n'y a plus de limite où l'on puisse s'arrêter, et on en arrive, comme dans l'ancienne jurisprudence, à tout décider par de prétendues présomptions, qui sont tout au plus des probabilités dont le juge ne peut tenir compte que dans les cas où la preuve testimoniale est admise; encore faut-il que ces présomptions de fait soient graves, précises et concordantes (art. 1353). L'arrêt de la cour de Bordeaux montre le danger de cette interprétation conjecturale. Il s'agissait de savoir si l'humidité des lieux loués les rendait impropres au commerce de la pelleterie. Du principe que les vices apparents ne donnent pas lieu à garantie, la cour déduit un autre principe, à savoir que le bailleur n'est pas garant lorsqu'il s'agit de défauts que le preneur pouvait facilement prévoir; elle chargea, en conséquence, des experts d'examiner si le vice était facile à prévoir lors de la location (2). La cour oublie que l'obligation essentielle du bailleur est de délivrer les choses en bon état.

117. Une question analogue, et différente cependant, est celle de savoir si le bailleur doit garantie pour les inconvénients ou défauts naturels de la chose. On suppose que ces défauts sont de notoriété publique, le preneur les connaissait lors du contrat; il savait qu'il était exposé à en souffrir un préjudice; s'il a néanmoins loué, c'est qu'il y trouvait des avantages qui compensaient les chances de perte; puis le montant des loyers ou fermages aura été fixé en conséquence. Dans des circonstances pareilles, il

(1) Duvier, t. I, p. 327, n° 342; Mourlon, t. III, p. 294, n° 744. En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 247, n° 167 bis II.

(2) Bordeaux, 28 mai 1841 (Daloz, au mot *Louage*, n° 197, 2°).

est vrai de dire que le preneur loue la chose dans l'état où elle se trouve. La jurisprudence est en ce sens.

Bail d'une papeterie située sur une rivière. La force d'eau qui met l'usine en mouvement est comprise dans le contrat. En 1836, une sécheresse cause une grande diminution dans les eaux de la rivière. Action en réduction de moitié de prix du bail. Le preneur fonde sa demande sur l'article 1722, c'est-à-dire sur une perte partielle de la chose louée. L'article 1722 était inapplicable aussi bien que l'article 1720. La rivière était la même, on ne pouvait pas dire qu'elle avait péri partiellement, parce qu'elle ne donnait pas le même volume d'eau. C'était un de ces inconvénients naturels qui tiennent à la nature de la chose louée: celui qui loue une usine que l'eau met en mouvement sait que le volume d'eau dépend de causes naturelles et variables; le bailleur ne lui garantit pas le même volume d'eau chaque année. Donc l'article 1720 était également hors de cause (1).

La crue des eaux cause une inondation; un locataire, dont les caves sont inondées, agit en garantie contre le bailleur. Il a été jugé que l'inondation dont il se plaignait était un inconvénient naturel inhérent au quartier dans lequel la maison était située, inconvénient qui existait de temps immémorial, par suite des crues de la Seine. Le preneur ne pouvait ignorer cet état de choses, puisqu'il est notoire, il avait donc dû accepter les lieux avec cet inconvénient naturel; par conséquent, il avait loué la chose telle qu'elle se comportait, ce qui exclut toute garantie (2).

Il en est de même de l'humidité de la maison, lorsque cet inconvénient est inhérent au quartier dans lequel la maison est située et qu'il est notoire. Dans l'espèce, le locataire demandait la résiliation du bail à raison des avaries que l'humidité des magasins avait causées aux marchandises qui s'y trouvaient. Une expertise constata que ces avaries étaient inévitables à raison de la situation de

(1) Rouen, 21 juillet 1838 (Daloz, au mot *Louage*, n° 217, 3°). Comparez Nîmes, 1^{er} juin 1839 (Daloz, au mot *Louage*, n° 217, 5°).

(2) Paris, 29 janvier 1849 (Daloz, 1849, 5, 272, n° 5).

la maison. La cour dit très-bien que le preneur avait sans doute prévu ces inconvénients, puisqu'il habitait la ville depuis plusieurs années et ne pouvait ignorer les inconvénients du quartier bas de la ville; que si, malgré cela, il avait loué la maison, c'était sans doute que la situation avait ses compensations, cette partie de la ville étant la plus passagère et la plus commerçante. S'il s'était trompé dans ses calculs, ce n'était pas une raison pour rendre le bailleur garant d'un vice attaché à la nature de la chose louée. C'était encore le cas de dire que le preneur avait loué la chose dans l'état où elle se trouvait (1).

118. Quels sont les vices qui donnent lieu à garantie en matière de bail? C'est une question de fait. Nous citons quelques exemples empruntés à la jurisprudence. Les auteurs anciens agitaient sérieusement la question de savoir si l'apparition de spectres ou de revenants était un vice dont le bailleur était tenu de garantir le preneur. La plupart décidaient que le preneur avait le droit de demander la résiliation du bail de ce chef; les parlements étaient divisés: le parlement de Bordeaux résiliait les baux, celui de Paris refusait la résiliation. En constatant cette diversité de jurisprudence, Brillouin ajoute: La raison en peut être que les visions ne sont pas si fréquentes à Paris qu'en Guyenne. Elles ont même, paraît-il, complètement disparu, comme les ténèbres s'évanouissent devant la lumière du soleil (2). Toutefois il ne faut jurer de rien; ceux que Dumoulin appelait, les ténébrions, sont à l'œuvre et ils font un suprême effort pour asseoir leur domination sur l'ignorance et sur la bêtise humaines.

Il a été jugé que le preneur peut demander la résiliation du bail lorsque la cheminée de la cuisine fume au point de rendre l'usage de la cuisine à peu près impossible. Dans l'espèce, le locataire s'était chargé de toutes les réparations; il avait vainement essayé de remédier au mal; il n'y avait qu'un moyen, mais il compromettait la sûreté des voisins, qui s'y opposèrent à raison du danger d'in-

(1) Lyon, 6 juin 1873 (Dalloz, 1874, 5, 108).

(2) Troplong, n° 197. Duvergier, t. I, p. 538, n° 528.

cendie qui les menaçait. Le preneur pouvait donc invoquer le texte de l'article 1720: le vice empêchait l'usage de la chose (1).

Il y a un inconvénient qui n'empêche pas précisément le preneur d'user de la chose, mais qui en rend l'usage tellement incommode, qu'on doit le ranger parmi les vices. La maison est infectée de punaises; si le bailleur ne parvient pas à les détruire et si, du reste, il n'y a pas de faute à imputer au preneur, la résiliation du bail doit être prononcée (2).

119. Il est inutile de multiplier les exemples, la question étant de fait. Il se présente cependant des difficultés de droit. Le code en a prévu une: l'article 1720 décide que le bailleur est garant des vices, quand même il ne les aurait pas connus lors du bail. Cela est très-juridique: l'ignorance du bailleur fait qu'il est de bonne foi; mais, malgré sa bonne foi, il manque à l'engagement qu'il a contracté de livrer au preneur une chose qui soit en bon état, et dont le preneur puisse jouir sans incommode et sans préjudice. Donc il doit être garant. Au titre des *Obligations*, nous avons exposé les principes; la bonne foi n'exclut pas la faute, mais la loi en tient compte quand il s'agit de fixer le montant des dommages-intérêts; nous reviendrons sur ce point, qui donne lieu à quelque doute.

En disant que le bailleur répond même des vices qu'il ignore, la loi suppose que les défauts existaient lors du bail. Est-ce à dire que le bailleur ne soit pas garant des défauts qui se produisent pendant le cours du bail? Pothier prévoit la difficulté, et il la décide contre le bailleur. Il est vrai que le vendeur n'est garant que des vices qui existaient au temps du contrat; la raison en est que la chose vendue est aux risques de l'acheteur dès que la vente est parfaite par le consentement des parties; tout est consommé dès lors. Tandis que le louage est un contrat qui se parfait successivement; il en résulte que la chose reste aux risques du bailleur pendant toute la durée du bail; il

(1) Bordeaux, 25 août 1870 (Dalloz, 1873, 2, 157).

(2) Jugement du tribunal de Gand, 26 novembre 1873 (*Pasicrisie*, 1874, 3, 84). Comparez Caen, 25 février 1871 (Dalloz, 1872, 2, 150).

en résulte encore que le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur pendant tout le temps pour lequel le contrat a été fait; il manque donc à son obligation s'il survient un vice qui empêche la jouissance du preneur. Le vendeur, au contraire, ne s'oblige pas à faire jouir l'acheteur, il s'oblige à transférer la propriété de la chose vendue; quand il a satisfait à cette obligation, l'acheteur ne peut plus avoir aucune action contre lui (1).

Le bailleur est garant : doit-il aussi les dommages-intérêts à raison des vices qui n'existaient pas lors du contrat? Nous allons rencontrer la difficulté en traitant des effets de la garantie.

120. Si la chose vendue est infectée d'un vice rédhibitoire, l'acheteur a le choix entre deux actions : il peut demander la résiliation du contrat ou une diminution du prix. Le code ne donne pas le même droit au preneur, mais il résulte des principes généraux de droit qu'il peut demander la résolution du bail; en effet, le bailleur manque à son obligation quand il ne fait pas jouir le preneur, donc celui-ci peut agir en résolution en vertu du principe de la condition résolutoire tacite (art. 1184). Peut-il aussi demander une diminution du prix? Oui, car l'article 1721, 2^e alinéa, ajoute : « S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. » Pour le dommage souffert, l'indemnité consistera dans la réparation de la perte. Pour le dommage à venir, si le vice est irréparable, le moyen le plus simple d'indemniser le preneur consiste à diminuer le prix du bail; la chose viciée vaut moins que si elle n'avait aucun défaut, donc le prix doit être moindre (2).

121. Sur le principe, il n'y a aucun doute. Les dommages-intérêts donnent lieu à difficulté. Pothier, après avoir dit que l'action en garantie a pour objet principal la résolution du contrat, ajoute : « *Quelquefois* cette action a un second chef, qui est aux fins que le locateur soit condamné aux dommages et intérêts que le preneur a soufferts de la chose louée. » Il n'y a donc pas toujours

(1) Pothier, *Du louage*, n^o 112, et tous les auteurs.

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 477, et note 14, § 366.

lieu à des dommages-intérêts. En effet, Pothier décide que le preneur ne peut pas en réclamer pour les vices qui ne sont survenus que depuis le contrat. Il n'en dit pas la raison, mais elle est évidente. L'article 1147 porte que le débiteur est condamné, *s'il y a lieu*, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution. L'inexécution ne suffit donc pas pour que le débiteur doive être condamné à des dommages et intérêts, il faut qu'elle soit imputable au débiteur, c'est-à-dire qu'il y ait quelque faute à lui reprocher. Or, quand les vices se produisent pendant la durée du bail, il n'y a aucune faute de la part du bailleur, donc il ne peut être tenu à des dommages et intérêts (1).

N'y a-t-il pas contradiction à refuser au preneur des dommages-intérêts, alors qu'on lui permet de demander la résolution du bail ou une diminution du prix? Non, la résolution est prononcée parce que le bailleur ne remplit pas son obligation de faire jouir; et il en est de même de la diminution du prix; quand la chose est viciée, la jouissance du preneur est incomplète, et pour une jouissance incomplète il ne doit pas payer le prix qui représente une jouissance intégrale. Or, il peut y avoir inexécution de l'obligation du bailleur sans qu'il soit en faute; et le preneur ne saurait être obligé de payer le prix d'une jouissance qu'il n'a point.

122. Le bailleur est-il tenu des dommages-intérêts à raison des vices qui existaient lors du contrat, mais dont il ignorait l'existence? Cette question est très-controversée. La jurisprudence s'est prononcée contre le bailleur, et nous croyons que cette opinion est la bonne. Elle se fonde sur une raison péremptoire, le texte de la loi. L'article 1721 commence par établir le principe de la garantie, et il décide formellement que le bailleur en est tenu, quand même il n'aurait pas connu les vices lors du bail; puis il ajoute que s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour

(1) Pothier, *Du louage*, nos 116 et 117. Mourlon, t. III, p. 294, n^o 745, 1^o. Duvergier, t. I, p. 327, nos 343 et 344. Aubry et Rau, t. IV, p. 477, note 15, § 366.

le preneur, le bailleur est obligé de l'indemniser; le bailleur doit donc les dommages-intérêts à raison des vices tels qu'ils sont définis par le premier alinéa, c'est ce qui est indiqué par le mot *ces*; partant pour les vices qui existaient lors du contrat, bien que le bailleur n'en eût pas connaissance (1).

Il y a cependant une raison de douter. Peut-il y avoir lieu à dommages-intérêts sans faute? Domat répond que si, en général, le bailleur est garant des vices, c'est qu'il loue la chose pour un certain usage; il doit donc savoir si elle y est propre et garantir l'usage, dont il retire le loyer; mais si le bailleur n'a pas pu connaître les défauts ni les présumer, on doit les assimiler à un cas fortuit, dont le bailleur n'est pas tenu, il doit seulement remettre le loyer. Cette opinion paraît fondée en équité et en droit, et le code la consacre, dit-on, en matière de vente: « Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente (art. 1645 et 1646). » Voilà la distinction nettement formulée entre le cas où le vendeur est de bonne foi et le cas où il est de mauvaise foi. Pourquoi n'admettrait-on pas la même distinction en faveur du bailleur (2)?

La cour de cassation répond que le texte de l'article 1721 ne permet point d'admettre cette distinction. Quant à l'argument d'analogie tiré des articles 1645 et 1646, la cour le repousse, par la raison que le louage est régi par des règles spéciales. Au point de vue des textes, la réponse est péremptoire; mais il reste une difficulté de principes sur laquelle il règne une grande divergence d'opinions. Nous l'avons rencontrée en traitant des vices

(1) Rejet, 29 janvier 1872 (Dalloz, 1872, 1, 123), et 21 janvier 1873 (Dalloz, 1873, 1, 263). Il y a un jugement en sens contraire du tribunal de Gand, 26 novembre 1873 (*Pasicrisie*, 1874, 3, 84), confirmé en appel, 30 janvier 1874 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 155).

(2) Duvergier, t. I, p. 323, n° 341. C'est l'opinion enseignée par la plupart des auteurs (Aubry et Rau, t. IV, p. 477, note 16, § 366).

réhabilitaires. A notre avis, les articles 1645 et 1646 sont une application des principes généraux de droit; ils supposent que le vendeur est en faute, il est donc tenu des dommages-intérêts, mais l'étendue de son obligation varie suivant qu'il est de bonne foi ou de mauvaise foi (t. XXIV, n°s 294-297). Y a-t-il, sous ce rapport, une différence entre le bailleur et le vendeur? Non, car l'article 1721 ne détermine pas l'étendue des dommages-intérêts dont est tenu le bailleur; le juge peut donc appliquer les principes généraux, en établissant une différence, quant à l'étendue des dommages-intérêts, entre le bailleur de bonne foi et le bailleur de mauvaise foi.

On enseigne généralement le contraire, mais sans s'accorder sur les principes (1); comme nous les avons exposés au titre des *Obligations* et au titre de la *Vente*, nous croyons inutile de renouveler le débat. Ce qui a compliqué la difficulté, c'est qu'on a invoqué l'article 1382; et, chose singulière, on l'invoque à l'appui des deux opinions contraires; ce qui prouve qu'on en fait une fausse application. La cour de Bordeaux cite l'article 1382, pour en induire que le bailleur est responsable, quoiqu'il ait ignoré les vices de la chose louée; et Marcadé le cite pour établir que le bailleur n'en répond pas (2). Il y a erreur de part et d'autre; l'article 1382 n'est applicable qu'aux délits et aux quasi-délits, tandis que, dans l'espèce, il s'agit d'une faute contractuelle; il faut donc laisser l'article 1382 de côté pour s'en tenir au principe des articles 1150 et 1151. Le code déroge-t-il à ces principes en matière de vente? A notre avis, non. L'article 1721 est-il en opposition avec l'article 1646? Non, à notre avis.

Il reste une dernière difficulté. Le bailleur n'est pas tenu des dommages-intérêts lorsque les vices se produisent pendant la durée du bail; il en est tenu lorsque les vices existaient lors du bail, bien que le bailleur les ignorât. Cela n'est-il pas contradictoire? Le bailleur est de

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 246, n° 167 bis I. Duranton, t. XVII, p. 45, n° 63.

(2) Bordeaux, 22 mars 1872 (Dalloz, 1873, 2, 94) Marcadé, t. VI, p. 446, n° 1 de l'article 1721

bonne foi dans un cas comme dans l'autre : pourquoi donc le rend-on responsable des dommages-intérêts dans un cas, tandis que dans l'autre il n'en répond pas? C'est que les dommages-intérêts sont dus à raison de la faute du débiteur ; or, le bailleur n'est pas en faute lorsque les vices se produisent pendant la durée du bail, tandis qu'il est en faute quand il loue une chose qu'il devait connaître, et qui se trouve impropre à l'usage qu'il garantit au preneur. Quant à la bonne foi, elle n'est pas prise en considération quand il s'agit simplement de déterminer s'il y a lieu ou non à des dommages-intérêts : on n'en tient compte que pour déterminer l'étendue des dommages-intérêts dont est tenu le débiteur.

§ IV. *De la jouissance paisible de la chose louée.*

NO 1. DES FAITS PERSONNELS DU BAILLEUR.

123. « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail » (art. 1719, 3^o). Puisque le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur, il est évident que lui-même ne peut apporter aucun trouble à cette jouissance. De là suit que le bailleur est tenu avant tout de la garantie de ses faits personnels. Il manque directement à son obligation de faire jouir paisiblement le preneur lorsque, par son propre fait, il prive le preneur, en tout ou en partie, de la jouissance qu'il lui a promise. Le principe est évident ; mais il donne lieu à de nombreuses difficultés dans l'application (1). Nous citerons d'abord quelques exemples empruntés à la jurisprudence.

124. Après vous avoir loué une maison, j'ouvre, dans le mur mitoyen de cette maison et d'une maison voisine qui m'appartient, une fenêtre qui me donne une vue sur l'héritage loué. C'est un trouble que j'apporte à la jouissance du preneur ; car la chose n'était pas, lors du

(1) Pothier, *Du louage*, n^o 75. Duvergier, t. 1, p. 289, n^o 305.

bail, sujette à cette incommodité ; or, je me suis obligé de vous faire jouir paisiblement de la chose telle qu'elle était lors du contrat ; je trouble donc votre jouissance. C'est dire que le bailleur n'a pas le droit de pratiquer cette fenêtre. Par la même raison, le bailleur doit maintenir les servitudes qui profitent au preneur ; car ces servitudes sont une qualité de la chose louée, elles augmentent la jouissance du preneur, et le bailleur ne peut, par son fait, diminuer cette jouissance (1).

125. Bail d'un moulin. Le propriétaire avait, sur le cours d'eau qui alimentait le moulin, une filature ; pendant le cours du bail, il la transforme en papeterie. La nouvelle usine absorbait une quantité d'eau beaucoup plus considérable que la première. De là, plainte du preneur. On lui objecta que le bailleur avait vendu l'usine, et que les acquéreurs n'avaient aucune obligation à l'égard du preneur. L'objection n'était pas sérieuse : les acquéreurs, obligés de respecter le bail, n'avaient pas plus le droit de troubler le fermier du moulin que leur auteur, puisqu'ils succédaient à son obligation, au moins dans notre opinion ; en tous cas, le meunier avait un recours contre son bailleur. Il y avait une autre difficulté : le premier juge condamna le bailleur et ses ayants cause, et prononça contre eux une condamnation solidaire. Sur le pourvoi, la cour de cassation décida que le moyen d'obtenir une équitable réparation du bailleur et des acquéreurs était de les condamner solidairement à réparer le dommage. Sans doute la solidarité était un avantage pour le créancier ; mais en l'absence d'une convention, le juge pouvait-il déclarer la dette solidaire? La cour répond qu'il s'agissait d'un quasi-délit, dont toutes les parties étaient solidairement tenues, toutes ayant profité du changement, cause du préjudice (2). Cela n'est pas exact. Quand le bailleur trouble le preneur, il ne commet pas un quasi-délit, il viole une obligation conventionnelle ; or, l'article 1382 ne s'applique pas à la faute commise dans l'exécution d'une obligation.

(1) Pothier, *Du louage*, n^o 76. Paris, 13 janvier 1847 (Daloz, 1847, 2, 62).

(2) Rejet, 10 juin 1846 (Daloz, 1846, 1, 252).