

considèrent le droit du preneur comme un droit réel; le bailleur est donc censé céder au preneur le droit qu'il a dans la chose; et il se trouve que l'industrie, c'est-à-dire ce qu'il y a de plus personnel à l'homme, puisque c'est l'exercice de ses facultés, est aliénée à titre d'accessoire ou d'avantage, comme on céderait une prise d'eau destinée au roulement d'une usine. Est-il nécessaire de dire que les cours confondent les instruments du travail avec le travail? Les instruments sont un accessoire, mais le droit de travailler n'est certes pas un accessoire du sol, puisqu'il constitue l'essence de la nature humaine.

La cour de Nîmes a trouvé une autre raison en faveur du locataire, c'est que la jouissance paisible dont parle l'article 1719 ne doit pas s'entendre seulement de la possession matérielle du local, mais s'étend jusqu'à garantir le preneur de tout *trouble moral* de la part du bailleur<sup>(1)</sup>. Un *trouble moral* est une chose nouvelle en droit; cette innovation ne fera pas jurisprudence, il suffit de la signaler pour en faire justice.

**137.** Supposons que le bailleur se soit obligé à ne pas permettre à un nouveau preneur d'exercer l'industrie qui est exploitée par le premier locataire; le preneur manque à cet engagement: quel sera, dans ce cas, le droit du locataire lésé? Dans notre opinion sur la nature du droit que confère le bail, le preneur n'a jamais qu'une action personnelle contre le bailleur; il pourra donc agir contre celui-ci pour qu'il fasse cesser le trouble, et s'il ne le peut pas, il pourra demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts. A notre avis, le bailleur n'a pas le droit d'expulser le second locataire; la convention par laquelle il s'était interdit de louer une autre partie de sa maison pour l'exercice d'une industrie similaire ne peut pas être opposée au nouveau preneur, elle lui est étrangère; il ne reste donc que l'action en dommages-intérêts et l'action en résolution du bail.

Dans l'opinion qui reconnaît au preneur un droit réel, il a été jugé que le locataire lésé pouvait exiger l'expul-

(1) Nîmes, 31 décembre 1855 (Dalloz, 1857, 2, 125).

sion du nouveau preneur, et qu'il pouvait lui-même l'expulser en vertu de son droit dans la chose<sup>(1)</sup>. La conséquence est étrange, et elle témoigne contre le principe. Est-ce que l'article 1743 donne au preneur le droit de faire valoir son bail contre tout tiers? Non, certes; car il ne parle que de l'acquéreur auquel le preneur peut opposer son bail quand il a date certaine. On prétendait qu'il fallait interpréter cette disposition par l'esprit qui l'a dictée et par les motifs que le législateur avait donnés à l'appui de cette innovation; on en déduisait que le preneur a une action réelle contre tout tiers, non-seulement pour se faire maintenir en possession, mais encore pour garantir cette paisible possession contre un nouveau locataire; de sorte que les *obligations* contractées par le bailleur devenaient des droits *réels*!

N° 2. DES RÉPARATIONS QUI DOIVENT ÊTRE FAITES PENDANT LA DURÉE DU BAIL.

**138.** Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires (art. 1720). Cette obligation lui confère-t-elle un droit? peut-il faire ces réparations malgré le preneur? On comprend que celui-ci ait intérêt à s'y opposer: en a-t-il le droit? L'article 1724 résout la difficulté par une distinction: « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. » Ainsi la loi distingue entre les réparations urgentes et celles qui ne le sont pas. Si les réparations sont urgentes, le bailleur a le droit de les faire: c'est une chose censée prévue lors du bail, dit Pothier, qu'il pourra survenir des réparations à faire, et le locataire est censé s'être soumis à en supporter

(1) Paris, 24 juin 1858 et 29 mars 1860 (Dalloz, 1859, 2, 217, et 1860, 2, 187).