

de faire valoir les agréments de la chose, partant ils sont obligés de les maintenir (1).

Il a même été jugé que le bailleur contrevient à la défense de changer la forme de la chose louée quand il loue à un restaurant des appartements qui, lors du bail, étaient occupés par une administration publique. C'est une question de circonstances. Dans l'espèce, un officier de marine avait loué le troisième étage d'une maison située à Paris, boulevard Montmartre, pour un prix annuel de 8,000 fr. Le second étage était alors occupé par une administration de chemin de fer et le premier par un cercle qui, aux termes du bail, devait être tenu de la façon la plus honorable et n'être accessible qu'aux seuls membres. Plus tard, les deux étages furent loués à un restaurant. L'officier demanda la résiliation de son bail avec dommages-intérêts, en se fondant sur la violation de l'article 1723. Cette demande fut accueillie par la cour de Paris. Elle pose en principe que par le mot *forme* on doit entendre toute modification essentielle qui, sans détruire la substance de la chose, en change les conditions et la rend impropre à l'usage auquel elle était destinée. Le locataire du troisième avait loué, à la vérité, dans une maison non bourgeoise, puisque les premiers appartements étaient occupés par un cercle et par une administration, mais les locataires offraient toute garantie de tranquillité, de moralité et de sécurité; tandis qu'un restaurant, qui tenait trente salons et cabinets, était une cause incessante de trouble pour une famille paisible, par l'affluence à toute heure d'un public nombreux de différents âges et de différents sexes, par le mouvement et le bruit qu'il occasionne, par la difficulté de maintenir la surveillance dans les divers escaliers. La cour a encore tenu compte de l'importance du loyer, qui témoignait que le locataire avait voulu se procurer une jouissance à l'abri de tout trouble (2). Nous ajouterons qu'il était inutile de se prévaloir de l'article 1723, qui n'était pas directement applicable à

(1) Jugement du tribunal de la Seine, 9 décembre 1836, et Paris, 20 février 1843 (Daloz, au mot *Louage*, n° 228, 2° et 4°)

(2) Paris, 19 juillet 1856 (Daloz, 1856, 2, 229).

l'espèce : l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur suffisait pour décider le procès au profit du locataire (n°s 130 et 131).

N° 4. DES ENTRAVES APPORTÉES A LA JOUISSANCE DU PRENEUR
PAR DES TIERS.

147. Des tiers peuvent entraver la jouissance du preneur : le bailleur répond-il de ce trouble? Il faut distinguer. Si ce sont des voies de fait, le bailleur n'est pas garant (art. 1725); nous reviendrons sur ce point. Si l'entrave qu'un tiers apporte à la jouissance du preneur est l'exercice d'un droit, l'article 1725 est inapplicable : on ne peut pas dire que celui qui use de son droit commette une voie de fait, laquelle est un délit.

Il ne faut pas confondre non plus l'entrave résultant de l'exercice d'un droit avec ce que l'on appelle le *trouble de droit*. D'après les articles 1725 et 1726, il y a trouble de droit dans deux cas : d'abord quand les tiers exercent une voie de fait en prétendant avoir un droit sur la chose louée, puis quand des tiers intentent une action concernant la propriété du fonds loué. Ce qui caractérise le trouble de droit, c'est que des tiers prétendent que la chose louée n'appartient pas au bailleur; le trouble de droit se manifeste par une action judiciaire, alors même qu'il commence par des voies de fait; et si le droit des tiers est reconnu, le trouble aboutit à une éviction totale ou partielle. Le trouble de droit impose au bailleur l'obligation de défendre le preneur et de le garantir des suites de l'action judiciaire dans laquelle il se trouve engagé. Il en est tout autrement quand un tiers, en exerçant un droit qui lui appartient, trouble la jouissance du preneur. Ce tiers ne prétend avoir aucun droit sur la chose louée; en ce sens, il n'y a pas trouble de droit; le droit en vertu duquel le bailleur a loué n'est pas attaqué, il n'y a pas d'éviction judiciaire. Néanmoins la jouissance du preneur est troublée : le bailleur est-il garant de ce trouble? Il faut faire une nouvelle distinction : l'entrave peut venir soit de l'administration, soit d'un particulier.

I. Des actes de l'administration.

148. Les actes de l'administration, les travaux qu'elle exécute causent assez souvent un trouble au preneur. Ce trouble donne lieu à deux questions qu'il ne faut pas confondre : l'administration qui, par son fait, cause un dommage au propriétaire ou au preneur, en est-elle responsable? Cette question, très-difficile, se rattache à l'article 1382; nous l'avons examinée au titre des *Quasi-délits*. Le preneur, troublé dans sa jouissance par un acte de l'administration, a-t-il une action contre le bailleur? Il faut distinguer si l'administration agit dans le cercle de ses attributions, ou si l'acte qui occasionne le trouble est illégal. D'ordinaire l'acte est légal, comme nous l'avons supposé : tels sont les travaux que l'administration a le droit et le devoir d'exécuter. Mais il se peut que l'acte soit illégal. Cela n'arrivera guère dans notre ordre constitutionnel; l'administration est justiciable des tribunaux ordinaires dès qu'elle porte atteinte à un droit privé (Const. belge, art. 92); c'est la plus forte garantie contre l'arbitraire. Il peut se faire néanmoins qu'un agent de l'administration ou un entrepreneur de travaux publics dépasse la limite des droits qui appartiennent au gouvernement et trouble, en conséquence, la jouissance d'un preneur. Dans ce cas, il n'y a aucun doute : un acte illégal est une voie de fait; or, les voies de fait ne donnent pas lieu à garantie contre le bailleur. Le preneur a son action contre l'auteur du trouble.

Le cas s'est présenté en France dans l'espèce suivante. Des travaux s'exécutaient sur la voie publique pour la construction d'un égout. Il en résulta qu'une maison occupée par des locataires fut menacée dans ses fondements; la démolition fut prescrite. De là une action des preneurs contre le propriétaire. Le tribunal de la Seine condamna le bailleur par application des articles 1719 et 1721, qui obligent le bailleur à faire jouir le preneur de la chose louée et à garantir sa jouissance contre tous vices ou défauts inhérents au fonds. On objectait qu'il s'agissait d'une

voie de fait, contre laquelle le preneur doit se défendre personnellement. Le tribunal répond, et en cela il a raison, que des travaux faits dans les limites des pouvoirs administratifs ne peuvent être assimilés à une voie de fait; mais il ajoute, et ceci était le véritable objet de la difficulté, qu'à supposer l'abus dans l'exercice du droit, il appartenait au propriétaire de faire valoir ce moyen contre l'administration. En appel, cette décision a été réformée. La cour constate d'abord, d'après le rapport de l'expert, que les désordres qui s'étaient produits dans l'immeuble résultaient des travaux exécutés sans précautions suffisantes sur la voie publique, pour l'établissement de l'égout collecteur. C'était là le fait décisif; la cour aurait dû s'y appuyer pour en induire que l'acte de l'administration était un fait dommageable, donc un quasi-délit dépassant les limites de ses pouvoirs et, en ce sens, un acte illégal; partant, une voie de fait dont le propriétaire ne répond pas. La cour fonde sa décision sur un autre motif; elle dit que les faits signalés par l'expert sont étrangers au propriétaire; sans doute, mais il en est ainsi de tous les actes de l'administration, et néanmoins la jurisprudence est unanime à déclarer le bailleur responsable du trouble que ces actes apportent à la jouissance du preneur, lorsque les travaux ont été faits dans la limite des droits de l'administration. La cour ajoute que les actes dont les locataires se plaignaient n'impliquaient la prétention d'aucun droit sur la chose louée; d'où elle conclut qu'il s'agit d'un trouble de fait dont le bailleur n'est point responsable (1). Cela n'est pas exact. L'administration qui exécute des travaux sur la voie publique ne prétend jamais avoir un droit sur les maisons riveraines; cependant sa responsabilité peut être engagée, soit à l'égard des propriétaires, soit à l'égard des locataires. On voit combien il importe de préciser les idées et les principes. La décision de la cour est juste au fond, mais elle est mal motivée; les motifs conduisaient à une décision toute contraire.

(1) Paris, 18 mars 1864 (Dalloz, 1864, 2, 105).

Sur le pourvoi en cassation, il est intervenu un arrêt de rejet. Mais la cour ne s'approprie pas les motifs de l'arrêt attaqué. Elle s'empare du fait qui y était constaté, à savoir que l'administration avait toujours reconnu que la maison endommagée n'était pas, *de droit*, atteinte par les nécessités de la démolition, et que la démolition n'en était devenue nécessaire que par le résultat accidentel des actes de l'entrepreneur ou de ses agents. La cour s'abstient de qualifier l'acte de l'entrepreneur, elle se contente de dire que c'était une simple *voie de fait*, à raison de laquelle l'auteur devait agir personnellement contre l'auteur du trouble (1). La vraie raison de décider est donc qu'il s'agissait d'un acte fait sans droit. Si l'acte avait été légitime, la cour n'aurait pu le qualifier de voie de fait.

149. Supposons maintenant que l'administration agisse dans la limite de ses attributions. Elle exhausse le sol de deux rues; ces travaux ont pour résultat d'exposer les propriétés riveraines à des inondations. De fait le rez-de-chaussée et les caves d'une maison loués à un pâtissier furent inondés; et les experts constatèrent que l'inondation était due aux travaux d'exhaussement exécutés par l'administration. De là une action en garantie contre le bailleur. Celui-ci opposa qu'il s'agissait d'une voie de fait. La cour de Paris dit très-bien qu'une voie de fait est un trouble auquel le preneur a le droit de s'opposer et dont il peut demander la répression; or, quand l'administration procède à des travaux qu'elle a le droit d'exécuter, et sans porter atteinte à aucun droit, le preneur est sans qualité aucune pour s'y opposer; il ne peut pas non plus poursuivre la répression du trouble, donc il ne lui reste qu'à agir contre son bailleur. La cour invoque l'article 1719 contre le propriétaire: il est tenu de faire jouir paisiblement le preneur; dès que cette jouissance devient impossible par des actes qui ne sont pas des voies de fait, le bailleur doit garantir; l'article 1725, qui le décharge de la garantie à raison des voies de fait, est une exception à

(1) Rejet, 16 mai 1866 (Dalloz, 1866, 1, 376). Aubry et Rau, t. IV, p. 479, note 22, § 366.

l'obligation que lui impose l'article 1719, et toute exception confirme la règle (1).

150. Les travaux d'utilité publique qui se font journellement dans les grandes villes occasionnent souvent un trouble dans la jouissance des locataires. De là les nombreux procès qui s'élèvent entre preneurs et bailleurs. Nous rapporterons les décisions qui touchent à une question de droit. Ce qui trompe les propriétaires, c'est que l'administration qui trouble la jouissance des locataires ne prétend aucun droit sur la chose louée; de là ils concluent, en se fondant sur les termes de l'article 1725, qu'il s'agit de voies de fait dont ils ne doivent pas garantir. Ces objections ont été présentées devant la cour de cassation; elle y a répondu par un arrêt très-bien motivé. La cour rappelle d'abord le principe d'où dérivent toutes les obligations du bailleur: il est tenu de faire jouir le preneur pendant la durée du bail, cette jouissance doit être paisible; si elle ne l'est pas, le bailleur doit garantir (art. 1719). Cette règle souffre une exception, dans le cas prévu par l'article 1725, lorsque des tiers troublent par voie de fait la jouissance du preneur. Mais toute exception doit être limitée au cas pour lequel elle a été introduite. Il faut donc voir si l'acte légal de l'administration est une voie de fait. L'article 1725 ne définit pas la voie de fait; il ne dit pas qu'il y a voie de fait dans tous les cas où l'auteur du trouble ne prétend aucun droit sur la chose; il dit, ce qui est tout différent, que les actes de violence cessent d'être des voies de fait quand les tiers qui les commettent prétendent avoir un droit sur la chose; dans ce cas, un procès s'engage; pour mieux dire, c'est lorsque le preneur poursuit les auteurs du trouble que ceux-ci excipent de leur droit; et sur cette exception, le bailleur doit être mis en cause, afin qu'il défende son droit sur la chose louée. Il n'en est pas ainsi quand l'administration exécute des travaux d'utilité publique: elle ne les fait pas pour troubler les riverains et parce qu'elle aurait des droits sur la chose louée; on ne se trouve donc pas

(1) Paris, 7 février 1868 (Dalloz, 1868, 2, 88).

dans le cas prévu par l'article 1725. Il n'y a pas voie de fait; la cour de cassation a raison de dire qu'il n'est pas permis de considérer comme une voie de fait les travaux qu'une ville fait exécuter sur la voie publique; une voie de fait est une violence, un délit que l'on réprime par une action en justice, tandis que l'administration qui exécute des travaux est dans son droit, et il ne peut être question d'en réprimer l'exercice. La conséquence est incontestable; dès que l'on n'est pas dans l'exception, on rentre dans la règle, et la règle est que le bailleur est garant dès que le preneur est empêché de jouir paisiblement (1).

151. Le principe s'applique à toute espèce de travaux (2). Voici une application qui est assez singulière. Un hôtelier loue une maison pour servir d'annexe à son établissement. Pendant le cours du bail, des fils télégraphiques furent appliqués à la maison. Les vibrations des fils produisirent un tel bourdonnement, que les voyageurs ne tardèrent pas à se plaindre de l'incommodité de ce bruit, ils désertèrent les chambres qu'ils occupaient; de là une action en garantie contre le bailleur. La cour accorda une réduction de 500 francs sur le loyer. Mais elle ne sait trop comment qualifier la cause du trouble. Le premier juge avait décidé que l'acte d'appliquer aux maisons des fils métalliques pour servir à la correspondance par télégraphe participe de la nature des servitudes légales que l'État, pour des raisons d'intérêt public, établit sur des fonds particuliers. En appel, on contesta ce motif. D'autre part, on soutint que l'on pouvait considérer l'application des fils télégraphiques comme un vice qui se produisait pendant la durée du bail. Nous croyons que le tribunal de première instance avait bien jugé; c'est réellement une servitude légale, c'est-à-dire une charge qui a pour effet de diminuer la valeur de la propriété, sans que le propriétaire ait une action en indemnité. Nous renvoyons à ce qui a été dit ailleurs sur cette difficile matière. Le droit

(1) Rejet, 17 août 1859 (Dalloz, 1859, 1, 457).

(2) Voyez Paris, 19 février 1844 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 210, 7°). Dijon, 12 décembre 1866 (Dalloz, 1866, 2, 241), et 30 janvier 1867 (Dalloz, 1867, 2, 69).

du preneur à une indemnité n'était pas douteux. Il y avait un trouble à sa jouissance; l'auteur du trouble exerçait un droit sur la chose louée, on ne pouvait donc pas dire que c'était une voie de fait; ce qui rendait l'article 1719 applicable.

152. Il se présente une difficulté particulière pour le chômage d'une usine ordonné par l'administration. Si le gouvernement prend cette mesure dans un intérêt général, on reste sous l'empire des principes que nous venons d'exposer. On a prétendu que les fermiers, sachant que l'administration a le droit d'ordonner le chômage dans l'intérêt de la navigation, devaient s'attendre à ces mesures, et on en a conclu qu'ils étaient tenus de payer le fermage, alors même qu'ils ne jouissaient pas de la chose. Prétention absurde, dit avec raison la cour de Nancy, car il en résulterait que les fermiers devraient payer une jouissance qu'ils n'ont pas et qu'ils pourraient ne pas avoir pendant toute la durée du bail. Il faut appliquer, en matière de cours d'eau, les principes que l'on applique en matière de voirie; l'administration est dans son droit quand elle prescrit le chômage des usines; mais, de leur côté, les fermiers ont le droit de demander une diminution du fermage, ou même la résolution du bail, si leur jouissance est suspendue ou rendue impossible. La cour ajoute que les fermiers n'auraient droit à aucune garantie, dans le cas où le chômage serait ordonné à cause d'un abus de jouissance dont ils se seraient rendus coupables (1). Cette restriction est très-juste, elle résulte des principes généraux; les fermiers doivent supporter les conséquences de leur faute, le bailleur n'en saurait être responsable.

153. Il ne faut pas confondre ce cas avec celui où le preneur a besoin d'une autorisation administrative qui lui est retirée dans le cours du bail. Voici l'espèce qui s'est présentée devant la cour de cassation. Un terrain est loué pour l'établissement d'un tir à la carabine. Pendant

(1) Nancy, 17 mai 1837 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 210, 2°). Aubry et Rau, t. IV, p. 478 et note 24, § 366.

le bail, un arrêté municipal interdit l'exploitation du tir, à raison du danger que présentaient les armes d'invention nouvelle et à plus longue portée. Le locataire demanda la résiliation du bail pour défaut de jouissance. La demande fut rejetée. Le bailleur avait loué des terrains sans s'obliger à faire obtenir l'autorisation nécessaire à l'établissement d'un tir, ni à la lui conserver pendant toute la durée du bail; le contrat ne laissait pas de doute sur ce point. Cela était décisif. Le bailleur ne pouvait pas être garant d'une jouissance qu'il n'avait pas promise (1).

La décision serait différente si le preneur ne pouvait jouir de la chose louée en vertu d'un arrêté administratif. Un décret du 15 septembre 1870 suspendit l'exercice du droit de chasse pendant une année, et par suite rendit impossible l'exercice du droit qui faisait l'objet des locations de chasse. Les preneurs, privés d'une partie de la chose louée, avaient le droit de demander une réduction du fermage, en vertu de l'article 1722 (2).

II. *Des entraves apportées à la jouissance du preneur par des particuliers.*

154. Faut-il appliquer aux entraves que les particuliers apportent à la jouissance de la chose louée, les principes qui régissent les actes de l'administration? L'affirmative nous paraît certaine. Peu importe par qui la jouissance du preneur est entravée, dès qu'il est empêché de jouir de la chose louée, il a droit à la garantie contre le bailleur, à moins que l'entrave ne vienne d'une voie de fait. Le siège de la difficulté est donc toujours dans l'article 1725. Si l'entrave constitue une voie de fait, le preneur n'a aucune action contre le propriétaire, la loi ne lui accorde qu'une action contre les auteurs du trouble. Quand y a-t-il voie de fait de la part d'un tiers? Il ne suffit pas qu'il ne possède aucun droit sur la chose louée pour qu'il y ait voie de fait. S'il agit en vertu d'un droit

(1) Rejet, 14 avril 1874 (Daloz, 1875, 1, 203).

(2) Paris, 1^{er} mai 1875 (Daloz, 1875, 2, 204).

qui lui appartient, on ne peut pas dire qu'il commette une violence : cela est contradictoire dans les termes. L'article 1725 suppose que, dans le cas de voie de fait, le preneur peut poursuivre l'auteur du trouble; or, dans l'espèce, il n'a aucune action contre le voisin, car celui-ci ayant, on le suppose, agi dans la limite de son droit, n'est pas responsable du préjudice qu'il cause. Donc, il ne s'agit pas d'une voie de fait. Partant il peut dire, avec la cour de cassation (n^o 150), que l'exception de l'article 1725 n'étant pas applicable, on rentre dans la règle de l'article 1719 : la conséquence est que le bailleur est tenu de la garantie.

A l'appui de cette doctrine on peut invoquer l'autorité de Pothier. Il suppose qu'un ouvrier loue une maison et qu'il ait besoin d'un très-grand jour pour l'exercice de son art. Pendant le cours du bail, le propriétaire de la maison qui se trouve vis-à-vis l'exhausse tellement, qu'il ôte le jour dont le locataire a besoin; le bailleur sera garant. Pothier dit que, dans ce cas, il s'agit d'un vice survenu depuis le bail. Cela ne nous paraît pas exact. La chose reste ce qu'elle était; c'est par le fait d'un tiers que la jouissance du preneur est diminuée. Mais la décision est la même, et au fond le principe est identique; car si le bailleur répond des vices qui surviennent pendant le bail, c'est par application du principe de l'article 1719, et c'est aussi par application de ce principe que le bailleur est garant des entraves apportées à la jouissance du preneur par des tiers qui causent le trouble en usant de leur droit de propriété (1).

155. Ces principes nous paraissent certains. Cependant la cour de cassation a confirmé un arrêt qui a décidé la question en sens contraire. Voici l'espèce. Bail pour dix années, au profit d'un pelletier et chapelier, de magasins, ateliers et chambres d'habitation. Il était dit dans l'acte que l'une des chambres prenait jour sur la cour du voisin. Celui-ci fit construire un mur à la distance légale,

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 479, et notes 23 et 24, § 366. Pothier, *Du louage*, n^o 113.

afin de soustraire la cour à la vue du locataire. Le locataire, privé du jour nécessaire pour l'exercice de son industrie, demanda la résiliation du bail avec dommages-intérêts. Le propriétaire objecta que le bail ne renfermait aucune stipulation relative à un usage spécial des lieux loués, et que la diminution de jour provenant de l'exercice légitime du droit de propriété du voisin, on ne pouvait lui en imputer la responsabilité. Cette défense fut accueillie en première instance et en appel. La cour commence par constater que le mur ayant été construit à la distance légale, le bailleur n'avait pu s'opposer à la construction; puis elle pose comme règle que, sauf stipulations contraires, le bailleur n'est tenu de garantir au preneur que la jouissance de la chose louée telle qu'il la possède. Ici est l'erreur, à notre avis. Autre est le droit du locataire, autre est le droit du bailleur. Celui-ci ne peut jouir de sa chose qu'avec les limitations résultant du voisinage; dans l'espèce, il va sans dire que le propriétaire ne pouvait empêcher son voisin d'élever un mur à la distance légale. Mais quand le propriétaire donne sa maison à bail, il s'oblige à faire jouir le preneur de la chose louée dans l'état où elle se trouve, et, par cet état, on entend l'état de fait, et non la condition légale de la propriété. Lors donc qu'il est dit dans un acte que telle chambre prend jour sur la cour, et que cette chambre ne peut être éclairée que par ce jour, le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur du jour; peu importe que le bail ne s'explique pas sur la destination de la chose: la maison louée est bien évidemment destinée à être habitée, il faut donc que les chambres soient habitables, et elles ne le sont que si elles reçoivent le jour nécessaire. Si, dans l'espèce, le mur qui ôtait le jour avait existé lors du bail, le preneur n'aurait pas loué, ou le prix aurait été fixé en conséquence; il éprouvait donc une diminution de jouissance. Objectera-t-on que c'est par l'exercice légitime de la propriété du voisin? Nous répondrons que le droit de propriété du voisin n'est pas plus légitime que ne l'est le droit de l'administration de faire des travaux d'utilité publique. Néanmoins une jurisprudence constante reconnaît au pre-

neur le droit de demander la résiliation du bail ou une diminution du prix, lorsque les travaux empêchent ou altèrent la jouissance du preneur. C'est que le bailleur s'oblige à faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée dans l'état de fait où se trouve cette chose lors du contrat. On ne peut donc pas comparer le droit de jouissance du locataire avec le droit de jouissance du propriétaire: celui-ci n'a d'action contre personne quand son voisin diminue sa jouissance par des constructions, tandis que le preneur a une action contre le bailleur.

Enfin la cour se prévaut du silence de l'acte. Le preneur savait que le voisin avait le droit d'élever un mur dans la cour, il avait donc loué le local litigieux tel qu'il était situé, assujetti aux conséquences forcées du voisinage immédiat d'un autre propriétaire; c'était à lui de prévoir la possibilité de la construction d'un mur et à stipuler la garantie en vue de cette éventualité. La cour oublie que la garantie de la paisible jouissance est de droit; le code prend soin de le dire: « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail. » Faut-il une stipulation pour que le preneur ait l'action en garantie dans le cas où l'administration exécute des travaux de nivellement? On pourrait cependant dire, à la lettre, du preneur placé dans cette éventualité ce que la cour dit du preneur qui se trouve en face d'un propriétaire: il sait que l'administration a le droit d'exhausser ou d'abaisser le sol des rues, il doit donc s'y attendre; il loue la chose avec cette éventualité, il ne stipule aucune garantie. Pourquoi la jurisprudence lui accorde-t-elle, malgré le silence du contrat, une action contre le bailleur? C'est que toute stipulation est inutile, quand l'obligation résulte de la nature de la convention. Pourquoi serait-elle nécessaire quand il s'agit des constructions que peut faire un propriétaire voisin, tandis qu'elle ne l'est pas quand il s'agit des constructions que peut faire l'administration?

La cour de cassation s'est attachée au point de fait. Il