

est vrai, dit-elle, que le bail, par lequel l'usage de la chose louée est affecté à l'exercice d'une certaine profession, peut être résilié lorsque les événements qui surviennent pendant la durée du bail rendent la chose louée improprie à cette destination; mais le bail dont il s'agit ne contenait aucune stipulation relative à un usage spécial de la chose louée et aux conditions de cet usage. Telle est l'interprétation que l'arrêt attaqué a faite du bail litigieux; dès lors le preneur est sans droit (1). A notre avis, c'est mal poser la question. Pothier, qui prévoit un cas identique (n° 154), ne suppose pas qu'il soit intervenu entre les parties une convention spéciale qui garantisse à l'ouvrier le jour dont il a besoin pour travailler; la garantie est due par la nature du contrat, en ce sens que le preneur loue la chose dans les conditions de fait où elle se trouve, et c'est cet état de la chose louée dont le bailleur garantit la jouissance.

156. La jurisprudence des cours d'appel se montre plus favorable au preneur, bien que les motifs de décider ne soient pas toujours à l'abri de la critique. Bail, à un marchand de vins en gros, d'une boutique et d'un appartement, éclairés tant sur la rue que sur une petite cour, séparée du terrain voisin non bâti, par un chantier de bois à brûler. Pendant le cours du bail, le voisin élève une maison de six étages dans toute la longueur du mur mitoyen. Le locataire demanda la résiliation du bail pour diminution de lumière. Il succomba en première instance. Le tribunal de la Seine reproduit la doctrine que nous venons de combattre : en prenant le bail des lieux dont il s'agit, le locataire a dû prévoir l'exercice éventuel du droit du propriétaire voisin; le bailleur n'a rien garanti à cet égard. Cette décision fut réformée en appel. La cour considère le changement intervenu pendant le bail comme un vice; c'est l'opinion de Pothier (n° 154). On doit, dit-elle, ranger parmi les vices ou défauts de la chose louée l'exercice légitime du droit du propriétaire du fonds voisin lorsque, comme dans l'espèce, il en ré-

(1) Rejet, 11 mai 1847 (Dalloz, 1847, 1, 207).

sulte pour le preneur un trouble ou une restriction de la jouissance. Nous avons critiqué ce motif de décider, mais peu importe, c'est toujours sur l'obligation principale du bailleur que la cour se fonde, celle de faire jouir le preneur. Il a été jugé que le prix du bail serait réduit de 150 francs par année (1).

Même décision dans l'espèce suivante, où l'on voit la différence que nous avons signalée entre le droit du propriétaire et celui du preneur. Le propriétaire d'un mur mitoyen le fait reconstruire et exhausser, ainsi que les articles 658 et 659 lui en donnent le droit. Il n'est pas tenu d'indemniser le propriétaire voisin de la privation de jouissance de la maison, alors qu'on ne lui impute aucune faute, telle que négligence ou retard dans l'exécution des travaux; la raison en est, dit la cour de Paris, que celui qui use de sa propriété dans les limites du droit qui lui appartient, n'est pas responsable du préjudice qui en résulte pour autrui. Il n'en est pas de même du locataire qui occupe la maison; la privation de jouissance lui donne une action contre le bailleur, en vertu de la règle générale de l'article 1719. Cette règle reçoit exception dans le cas de l'article 1725, quand le preneur est privé de sa jouissance par une voie de fait; mais on ne peut assimiler à une voie de fait la reconstruction d'un mur mitoyen, puisque le propriétaire use d'un droit consacré par la loi; donc on reste sous l'empire de la règle. Tels sont les vrais principes : le propriétaire ne peut se plaindre du préjudice qu'il éprouve par un défaut de jouissance résultant de l'exercice d'un droit, car sa propriété est limitée par le droit du voisin; tandis que le locataire peut se plaindre du défaut de jouissance, le bailleur lui ayant garanti la paisible jouissance de la chose louée. Dans l'espèce, les locataires étaient des maîtresses de pension; la cour leur accorda une indemnité de 5,000 francs (2).

Dans une autre espèce, on prétendait appliquer aux travaux de reconstruction d'un mur mitoyen la disposi-

(1) Paris, 13 juin 1849 (Dalloz, 1849, 2, 211).

(2) Paris, 19 juillet 1848 (Dalloz, 1848, 2, 168). Comparez Paris, 15 décembre 1875 (*Pasicrisie*, 1876, 2, 2).

tion de l'article 1724, relative aux réparations que le bailleur a le droit de faire, sans que le preneur puisse réclamer une indemnité, à moins que les réparations ne durent plus de quarante jours. C'était très-mal interpréter l'article 1724; il parle des réparations dont la chose louée a besoin; or, les travaux de reconstruction du mur mitoyen, faits par le voisin, sont étrangers à la chose louée; ils sont faits dans un intérêt étranger à la fois au propriétaire et au preneur; ils n'ont donc rien de commun avec des travaux de réparations dont le bailleur est tenu et que le preneur doit souffrir s'ils sont urgents (1).

III. Droits du preneur.

157. Le preneur peut demander la résiliation du bail dans tous les cas où, pour une cause quelconque, il est empêché de jouir de la chose louée. Ce droit ne se fonde pas seulement sur la condition résolutoire tacite de l'article 1184, il a encore un autre fondement plus général et plus absolu, c'est qu'il ne peut pas y avoir de bail sans jouissance de la chose qui en fait l'objet. La condition résolutoire implique une faute de la part de celui qui n'exécute pas ses engagements; voilà pourquoi l'article 1184 permet au juge d'accorder un délai au débiteur, en même temps qu'il permet au créancier de réclamer des dommages-intérêts. On pourrait donc contester l'application de l'article 1184 au bail, dans les cas où il n'y a aucune faute à reprocher au bailleur : tels sont les cas où la jouissance du preneur est troublée par des actes légitimes de l'administration ou d'un voisin. Le propriétaire n'est pas en faute, lui-même éprouve un préjudice, et il n'a pas toujours une action en indemnité; néanmoins le droit du preneur à la résiliation du bail est incontestable. Le louage a pour objet la jouissance de la chose louée; si cette jouissance devient impossible, le contrat n'a plus d'objet ni de cause, il ne peut pas subsister; en effet, à la différence de la vente, le louage se parfait successive-

(1) Paris, 14 avril 1862 (Dalloz, 1862, 2, 155).

ment, il se renouvelle tous les jours, il faut donc que la jouissance soit procurée pendant toute la durée du bail; l'article 1719 le dit, et cela est de l'essence du louage : du moment où le preneur ne peut pas jouir de la chose parce que la jouissance est impossible, il n'y a plus de bail.

La cour de Paris a appliqué ce principe à une espèce où l'application de l'article 1184 aurait été très-douteuse. Il y avait voie de fait de la part de l'administration; elle avait agi sans droit. Le bail a été néanmoins résilié, parce qu'il ne saurait y avoir de bail sans jouissance de la chose louée. On ne pouvait pas dire qu'il y eût la moindre faute de la part du propriétaire, il n'y avait donc pas inexécution de ses engagements, dans le sens de l'article 1184; il y avait défaut d'objet et de cause; comment le bailleur aurait-il le droit de percevoir le prix d'une jouissance qu'il ne procure pas au preneur (1)? A plus forte raison le bail doit être résilié si l'administration ou le voisin a agi dans la limite de son droit. Lorsque la jouissance du preneur est seulement diminuée par l'entrave qu'y apporte l'administration ou un voisin, on ne peut plus dire que le contrat soit sans objet et sans cause, puisqu'il reste une jouissance; si elle est suffisante pour que le bail remplisse sa destination, le contrat doit être maintenu, mais le preneur aura droit à une diminution du prix stipulé par le bail; car le prix est payé pour une jouissance intégrale; si la jouissance est diminuée, une partie du prix serait due sans cause. Nous venons d'en donner des exemples empruntés à la jurisprudence (n° 156).

158. Le preneur a-t-il en outre droit à des dommages-intérêts? Il y a quelque incertitude sur ce point dans la jurisprudence; tantôt les cours refusent les dommages-intérêts, tantôt elles en allouent. Les principes ne sont cependant pas douteux et ils sont élémentaires. D'après l'article 1147, le débiteur est tenu des dommages-intérêts, en cas d'inexécution de l'obligation, mais il faut que l'inexécution lui soit imputable; et elle ne lui peut être imputée que lorsqu'il est en faute; il cesse de devoir

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

les dommages-intérêts si l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée. Or, quand le bailleur ne remplit pas l'obligation de faire jouir le preneur, par suite de travaux que l'administration ou un tiers exécute dans la limite de son droit, il est certain que cette inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée; la conséquence est certaine: le bailleur ne doit pas les dommages-intérêts, parce qu'il n'est pas en faute.

Il a été jugé que le preneur n'a pas droit à des dommages-intérêts lorsqu'un voisin élève dans sa cour un mur contre l'unique fenêtre qui éclaire la chambre de derrière de la maison louée et plonge ainsi le locataire dans une obscurité complète. La cour de Bruxelles considère le fait de cette construction comme un vice qui survient pendant la durée du bail: c'est la doctrine de Pothier (n° 154); la cour ajoute qu'il n'y a pas lieu à des dommages-intérêts en faveur du locataire, pour les défauts qui ne sont survenus que depuis le contrat, *sans la faute du bailleur* (1).

La cour d'Aix a très-bien établi le principe, dans une espèce où les locataires avaient été troublés dans la jouissance des lieux loués par des mouvements de terrain et des changements de niveau ordonnés par l'autorité municipale. Elle reconnaît aux preneurs l'action en garantie, et elle la fonde sur le contrat même de louage: le loyer étant le prix de la jouissance, la privation de cette jouissance, suivant qu'elle est partielle ou totale, entraîne ou la réduction du loyer pendant la durée du trouble, ou la résiliation de la convention. Mais le propriétaire n'étant tenu qu'en vertu même du contrat, et n'ayant commis aucune faute qui entraîne sa responsabilité, n'a pas à fournir de dédommagement de toutes les conséquences, tant directes qu'éloignées, du trouble (2).

Il y a un arrêt de la cour de Paris dans le même sens, mais les motifs laissent à désirer. Dans l'espèce, il s'agis-

(1) Bruxelles, 15 avril 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 220).

(2) Aix, 9 mai 1868 (*Dalloz*, 1870, 2, 116).

sait de travaux de voirie. La cour dit que le trouble résultant des travaux pour le locataire, ne tombe pas sous l'application de l'article 1725, ce qui est évident, puisque les actes légitimes de l'administration ne constituent pas une voie de fait. La cour écarte aussi l'article 1719, puisque le bailleur ne peut être tenu à l'impossible, c'est-à-dire à remettre les lieux en état sous peine de dommages-intérêts; il est fondé, au contraire, à se prévaloir de la force majeure, qui s'impose aux deux parties (art. 1748). Jusqu'ici l'arrêt est dans le vrai; mais il ajoute que le trouble est le *fait du prince*: cette expression est louche et prête à erreur. On entend d'ordinaire par *fait du prince* un acte de violence, donc une voie de fait qui ne donne lieu à aucune garantie, à aucune action contre le bailleur. Ce n'est pas là ce que la cour a voulu dire; mieux vaut s'en tenir au texte de la loi et se servir de l'expression qu'elle emploie: il y a force majeure à l'égard du bailleur quand l'administration agit dans la limite de son droit; cela suffit pour qu'il ne soit pas tenu des dommages-intérêts (1).

Mais si l'administration n'avait pas agi dans la limite de ses droits, il y aurait réellement voie de fait. Est-ce que dans ce cas le preneur pourrait agir en garantie contre le bailleur? Le preneur a action dès que la jouissance de la chose louée devient matériellement impossible (n° 157), en ce sens qu'il peut demander la résiliation du bail ou une diminution du prix. Mais il n'a pas droit à des dommages-intérêts, puisque c'est une voie de fait; l'article 1725 est applicable, le preneur doit agir contre l'auteur du trouble. C'est donc par erreur que la cour de Lyon a alloué des dommages-intérêts au preneur pour un acte de l'administration que l'arrêt qualifie d'abusif (2).

N° 5. DÉFENSE DU PRENEUR.

159. Le bailleur doit garantir le preneur contre le trouble que des tiers apportent à sa jouissance. On dis-

(1) Paris, 18 août 1870 (*Dalloz*, 1870, 2, 231).

(2) Lyon, 19 novembre 1865 (*Dalloz*, 1866, 2, 242).