

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 (Daloz, 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 (Daloz, 1870, 2, 231).

(2) Lyon, 19 novembre 1865 (Daloz, 1866, 2, 242).

tingue, en matière de bail comme dans la vente, deux espèces de troubles, le trouble de droit et le trouble de fait. Il y a trouble de fait, dit Pothier, lorsque les tiers qui troublent la jouissance du preneur ne prétendent aucun droit dans l'héritage ni par rapport à l'héritage. Par exemple, si des tiers font paître leurs troupeaux dans une prairie que je tiens à ferme, et par voie de fait, sans prétendre en avoir le droit; si des voleurs vendangent mes vignes; si des malfaiteurs empoisonnent mon étang. Le bailleur n'est pas garant de cette espèce de trouble. Il y a un autre trouble que Pothier appelle judiciaire: il résulte d'une demande faite en justice, soit pour faire délaisser l'héritage au preneur, soit pour exercer une servitude dont le fermier prétend n'être pas chargé. Il y a encore trouble judiciaire, par voie d'exception, lorsque le fermier poursuit les auteurs du trouble de fait, et que ceux-ci lui opposent qu'ils ont un droit dans la chose louée. Le bailleur répond de ce trouble que, dans le langage de l'école, on appelle trouble de droit (1).

I. Trouble de fait.

**160.** « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que les tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel (art. 1725). » Pourquoi le bailleur n'est-il pas tenu des troubles de fait? On pourrait dire que peu importe la cause du trouble; le preneur ne jouit pas quand il est troublé, et le bailleur s'est engagé à le faire jouir paisiblement. Telle serait, en effet, la conséquence logique de l'obligation que le bailleur contracte de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail. La loi n'a pas admis cette conséquence, parce qu'elle suppose que les troubles de fait sont dus à une négligence du preneur, qui n'a pas surveillé assez activement la chose louée; ou ils sont dus à des inimitiés person-

(1) Pothier, *Du louage*, nos 81 et 82.

nelles; dans cette supposition, il serait injuste de rendre le bailleur responsable. L'article 1725 indique encore un autre motif: c'est que le preneur a une action personnelle contre les auteurs du trouble (1). Généralement cette action lui suffit; elle peut cependant être inutile si l'auteur du trouble est inconnu ou insolvable, ce qui arrivera assez souvent. Est-ce que, dans ce cas, le preneur aura un recours contre le bailleur?

**161.** Dans l'ancienne jurisprudence, on accordait au preneur une action subsidiaire contre le bailleur lorsqu'il avait été privé de tous les fruits qu'il aurait pu recueillir ou de la plus grande partie. Le projet de code civil généralisait cette action, en donnant au preneur, *s'il y avait lieu*, le même droit contre le bailleur qu'il a dans le cas de trouble judiciaire. Au conseil d'Etat cette disposition fut critiquée par Lacuée, Regnaud de Saint-Jean d'Angely, Tronchet, et elle ne trouva pas de défenseur. Il était contradictoire, disait-on, de disposer, comme le faisait le projet et comme le dit l'article 1725, que le bailleur ne doit pas garantir du trouble de fait, et d'autoriser néanmoins le preneur à réclamer une diminution de prix. Sur ces observations, le conseil retrancha la dernière partie de l'article. La volonté des auteurs du code n'est pas douteuse, il faut s'y tenir. Il était cependant facile de répondre aux critiques. Autre chose est la garantie, autre chose est l'action en diminution du prix. La garantie soumet le bailleur à indemniser complètement le preneur du préjudice qui résulte du trouble; tandis que l'action en diminution du prix a seulement pour objet de réduire le prix de la jouissance que le preneur n'a pas pu avoir par suite du trouble. Or, rien n'est plus juste que le recours ainsi limité. Le preneur a droit à la paisible jouissance de la chose louée; s'il ne l'a point, sans qu'il y ait une faute à lui reprocher, il paye son prix sans cause, donc il doit avoir le droit d'en demander la diminution (2).

**162.** Les propriétaires aiment à invoquer l'article 1725, qui les décharge de toute responsabilité, malgré le trouble

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 252, n° 171 bis I.

(2) Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 298, n° 315.

que le preneur éprouve, mais ils l'invoquent souvent à tort. Il importe donc de préciser le cas prévu par la loi. Y a-t-il trouble de fait par cela seul que les auteurs du trouble ne prétendent aucun droit sur la chose louée? Non; l'administration qui, par des travaux, trouble la jouissance du preneur, les tiers qui la troublent en faisant des constructions sur leur fonds, ne prétendent aucun droit sur la chose louée; ce qui n'empêche pas le preneur d'avoir une action contre le bailleur (n<sup>os</sup> 148-158). Ce n'est donc pas là le caractère distinctif des voies de fait. La loi elle-même indique ce caractère, en disant que le preneur a le droit de poursuivre les auteurs du trouble, en son nom personnel, comme auteurs d'un fait dommageable, donc comme coupables d'un délit.

Voici une application du principe. Un fermier assigne le propriétaire contigu devant le juge de paix pour le faire condamner à ébrancher les arbres qui se trouvaient dans une haie séparative des deux héritages et à lui payer des dommages-intérêts. Le défendeur dénie au fermier le droit d'intenter une semblable action, laquelle, d'après lui, n'appartient qu'au propriétaire. Il succombe en première instance et en appel. Pourvoi en cassation pour violation des articles 1719 et 1725. La cour décide que ces articles sont hors de cause, puisqu'il ne s'agit point d'une action en garantie. Le fermier a action pour dommage causé aux fruits et récoltes : telle était l'action du demandeur. Il y avait voie de fait, en ce sens que le propriétaire négligeait d'élaguer ses arbres et causait par là un dommage au fermier. On était donc dans les termes de la loi (1).

**163.** Il suit de là que l'article 1725 n'est plus applicable lorsque la voie de fait ne donne aucune action au preneur contre les auteurs du trouble. Telles sont les violences commises en temps de guerre par l'ennemi; ceux qui sont victimes de ces violences n'ont pas de recours contre les auteurs des faits dommageables; ils n'auraient pas pu les empêcher, et nous supposons qu'il n'y a aucune faute

(1) Rejet, 9 décembre 1817 (Dalloz, au mot *Louage*, n<sup>o</sup> 238).

à leur imputer. Dès lors, on ne se trouve ni dans les termes ni dans l'esprit de la loi; ce ne sont pas des voies de fait prévues par l'article 1725; la privation de jouissance rentre plutôt dans les cas fortuits, dont il est traité dans l'article 1722. Nous y reviendrons.

La cour de Paris l'a jugé ainsi, mais sans motiver sa décision, dans l'espèce suivante. En 1828, le bail du marché aux chevaux de Paris fut adjugé moyennant 24,120 fr. par an. Après la révolution de juillet, les marchands refusèrent de payer la taxe en tout ou en partie; comme si l'insurrection contre l'arbitraire royal dégageait les débiteurs de leurs obligations! L'adjudicataire demanda une indemnité ou une diminution de son prix. Sa demande fut rejetée par le tribunal de la Seine en vertu de l'article 1725. Il y avait un motif de douter. On pouvait dire que le fermier aurait dû agir contre les débiteurs en faisant dresser procès-verbal de leur résistance. Dans les temps ordinaires, l'objection serait décisive; mais, dans les temps de tumulte et de révolution, la même cause qui occasionne le refus des débiteurs empêche aussi de constater les contraventions et de les poursuivre. La cour de Paris décida que, « dans les circonstances de la cause », la ville devait une indemnité à l'adjudicataire (1).

Il va sans dire qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1725 quand la jouissance du preneur a été empêchée par un accident naturel, le feu du ciel par exemple. Dans ce cas, toute action directe du preneur est impossible, puisqu'il n'y a pas d'auteurs du trouble. Reste à savoir si le preneur a un recours contre le bailleur. Il faut appliquer le principe qui domine la matière : le bail cessant d'exister du moment qu'il n'y a plus de jouissance possible, le preneur ne peut être tenu de payer une jouissance qu'il n'a point; donc il doit avoir le droit d'agir en résiliation du bail ou en diminution du prix (2). Nous reviendrons sur ces difficultés en expliquant l'article 1722.

(1) Paris, 11 mars 1834 (Dalloz, au mot *Louage*, n<sup>o</sup> 240, 4<sup>o</sup>).

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 253. n<sup>o</sup> 171 bis II

II. *Du trouble de droit*

**164.** L'article 1726 prévoit le trouble de droit ; il est ainsi conçu : « Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble ou l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. » A la différence du trouble de fait, le trouble de droit donne toujours lieu à garantie. La raison en est que le trouble judiciaire implique que le bailleur n'était pas propriétaire de la chose qu'il a donnée à bail et que, par suite, le preneur est obligé de délaisser la chose en tout ou en partie, ou de souffrir l'exercice de quelque servitude que le bailleur ne lui avait pas déclarée ; or, le bailleur doit toujours garantie au preneur contre l'éviction, puisque, par l'effet de l'éviction, le preneur n'a pas la jouissance qui fait l'objet du bail.

**165.** Le trouble de droit impose une obligation au preneur : il doit le dénoncer au propriétaire. La raison en est que le trouble menace le propriétaire plus encore que le preneur, car ce n'est pas contre le preneur que l'action est dirigée, c'est contre le bailleur, si celui-ci est propriétaire ou s'est géré comme tel ; les auteurs du trouble ont mal intenté l'action s'ils sont demandeurs ; ils auraient dû agir contre le propriétaire, puisque leur action concerne la propriété du fonds. Il faut que le propriétaire sache que ses droits sont mis en cause, il est intéressé à les soutenir ; il y a encore intérêt en ce qui concerne ses rapports avec le preneur, car, en cas d'éviction, le bail sera résilié ou le prix diminué, avec dommages-intérêts, s'il y a lieu ; le garant est donc intéressé à intervenir dans le procès pour défendre le preneur.

C'est surtout pour les propriétés rurales que le propriétaire a grand intérêt à connaître le trouble, s'il y a, en outre, un trouble de fait, c'est-à-dire si le tiers s'est mis en possession d'une partie de la chose louée ; le proprié-

taire risque, dans ce cas, de perdre la possession et les avantages qui y sont attachés, s'il ne réprime pas immédiatement l'usurpation. Voilà pourquoi la loi veut que le fermier avertisse, dans le plus bref délai, le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds (art. 1768), à peine de tous dépens, dommages et intérêts.

L'obligation de dénoncer le trouble a encore une autre sanction. Aux termes de l'article 1726, le preneur a droit à une diminution de prix quand il est troublé dans sa jouissance par une action concernant le fonds ; la loi ajoute : « Pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. » La dénonciation est donc la condition sous laquelle le preneur a droit à une diminution du prix. Toutefois on ne doit pas entendre la loi en ce sens que, par cela seul que le preneur n'aurait pas dénoncé le trouble, il serait déchu de son action en garantie. Ce qui prouve que tel n'est pas le sens de l'article 1726, c'est qu'il ne fixe pas le délai dans lequel la dénonciation doit être faite ; le preneur peut donc toujours la faire, sauf dans le cas d'un bail à ferme (art. 1768), quand, outre le trouble de droit, il y a usurpation ; s'il n'y a pas d'usurpation, l'article 1726 reste applicable. Le preneur doit dénoncer le trouble, afin que le bailleur puisse le défendre ; il suffit donc que la dénonciation soit faite à temps pour permettre au bailleur d'intervenir dans le procès. Quand même le preneur se serait laissé condamner sans appeler le bailleur en cause, il ne serait pas nécessairement déchu de son recours en garantie. L'article 1640 le dit pour l'acheteur ; à plus forte raison en est-il ainsi du preneur. En effet, le jugement qui condamne le preneur ne peut pas être opposé au bailleur, les droits de celui-ci restent saufs, il peut toujours les soutenir en agissant, en sa qualité de propriétaire, contre l'auteur du trouble. C'est seulement dans le cas où le défaut de dénonciation aurait causé un préjudice au bailleur que celui-ci peut s'en prévaloir contre le preneur ; par exemple, s'il avait perdu la possession. La question se résout donc en une difficulté de fait ; le juge examinera si le défaut de dénonciation a nui au bail-

leur; dans ce cas, le preneur est en faute, et il pourra être déclaré déchu de la garantie (1).

**166.** Le propriétaire peut agir contre l'auteur du trouble, alors même qu'il n'aurait pas été averti par le preneur. On demande si, dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité pour privation de jouissance. La question a été décidée en faveur du preneur par la cour de cassation. Dans l'espèce, non-seulement le fermier n'avait pas dénoncé le trouble, il avait continué à payer ses fermages sans réclamer d'indemnité; c'est longtemps après avoir reçu la quittance définitive de ce qu'il devait que le fermier réclama une indemnité, en se fondant sur ce que le propriétaire avait été indemnisé du chef du trouble. Le bailleur lui opposa qu'il n'avait pas dénoncé le trouble, qu'il n'était pas intervenu au procès et qu'il avait accepté une quittance définitive sans faire de réserve et sans agir. Toutefois la cour de Rouen donna gain de cause aux fermiers. Il était constant que le preneur avait souffert des pertes, il avait donc droit à une indemnité; d'autre part, le propriétaire n'avait éprouvé aucun préjudice du défaut de dénonciation, puisqu'il avait obtenu une condamnation contre l'auteur du trouble; quant à l'inaction du fermier, elle n'aurait pu être invoquée contre lui que si elle avait impliqué une renonciation. Pourvoi en cassation pour violation de l'article 1726, qui dispose formellement que le fermier n'a droit à une indemnité que sous la condition de dénoncer le trouble. La cour prononça un arrêt de rejet sans discuter la question de droit; elle invoque l'équité, qui était évidemment pour les fermiers, mais le droit aussi était pour eux (2).

**167.** Quel est le droit du preneur en cas de trouble judiciaire? A-t-il qualité pour défendre à l'action? Pothier répond que le locataire ou fermier est un simple détenteur de la chose, qu'il ne la possède pas, la possession restant au bailleur; il en conclut que les actions des tiers qui prétendent avoir un droit dans l'héritage procèdent, non

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 254, nos 172 bis II et III. Aubry et Rau, t. IV, p. 480, notes 32 et 33, § 366. Duvergier, t. I, p. 306, n° 323.  
(2) Rejet, 1<sup>er</sup> décembre 1825 (Daloz, au mot *Louage*, n° 253).

contre le preneur, mais contre le bailleur. S'ils assignent le locataire ou le fermier, celui-ci n'est pas obligé de défendre, pour mieux dire, il n'a pas qualité pour le faire; il n'est obligé à autre chose qu'à indiquer au demandeur la personne de laquelle il tient l'héritage à loyer ou à ferme; sur cette indication, il doit être renvoyé de la demande et le demandeur renvoyé à se pourvoir contre le bailleur.

Le rapporteur du Tribunat reproduit la doctrine de Pothier, en ajoutant que le preneur doit être mis hors d'instance s'il l'exige; ce qui implique qu'il a le droit de rester en cause; en effet, il est assigné, ou c'est lui qui est demandeur en cas de trouble de fait; il est donc en cause, et il peut y rester pour veiller à ses intérêts, qui sont engagés dans le procès (1). L'article 1727 consacre ces principes; il est ainsi conçu: « Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamné au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors d'instance s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. » La loi prévoit les deux hypothèses dans lesquelles le preneur est troublé par une exception ou une action. Il a été troublé par des voies de fait, et il poursuit en justice les auteurs du trouble; le trouble de fait se traduit en trouble de droit si les défendeurs prétendent avoir agi en vertu d'un droit qu'ils ont sur la chose louée. Le trouble de droit a lieu, dans ce cas, par voie d'exception; il a lieu par voie d'action lorsque le preneur est cité en justice par un tiers qui prétend avoir un droit dans la chose louée. Dans l'un et l'autre cas, la décision de la loi est identique: le preneur doit appeler le bailleur en garantie afin qu'il soutienne le procès, car, dès que le droit du bailleur est contesté, le preneur n'a aucune qualité

(1) Pothier, *Du louage*, n° 91. Mouricault, *Rapport*, n° 8 (Loché, t. VII, p. 290).

pour défendre; peu importe que le droit soit contesté sous forme d'action ou d'exception (1).

**168.** Quel est l'effet de la garantie? L'article 1726 répond que le preneur a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme. Cette disposition est très-incomplète. Elle suppose d'abord que le trouble ne consiste que dans une diminution de jouissance; mais l'éviction peut aussi être totale, le droit même du bailleur peut être contesté, comme le dit l'article 1727; dans ce cas, l'action tend à faire déguerpir le preneur, ce qui entraîne nécessairement la résiliation du bail; nous reviendrons sur cette hypothèse en traitant des manières dont le contrat de louage prend fin. Lorsque l'éviction est partielle, le preneur peut avoir d'autres droits que celui de demander une diminution du prix; il faut appliquer, par analogie, au preneur ce que l'article 1636 dit de l'acheteur: si le preneur est évincé d'une partie de la chose, et qu'elle soit de telle conséquence, relativement au tout, que le preneur n'eût point loué sans la partie dont il a été évincé, il peut faire résilier le bail.

Que le bail soit résilié ou maintenu, le preneur peut réclamer des dommages-intérêts, outre la diminution du prix du bail, si l'éviction n'est que partielle. Tel est le droit commun en matière de garantie. Il y a, sous ce rapport, analogie complète entre la vente et le louage; le preneur est privé de la jouissance, en cas d'éviction, comme l'acheteur est privé de la propriété de la chose: l'un et l'autre ont droit à des dommages-intérêts, puisque le bailleur est en faute, aussi bien que le vendeur, quand il donne à bail une chose qui ne lui appartient pas. Le droit du preneur aux dommages-intérêts est donc incontestable; on applique les principes généraux qui régissent les dommages et intérêts, puisque le code n'y déroge pas en matière de bail (2).

Il suit de là que le bailleur est tenu de la garantie et, par conséquent, des dommages-intérêts, quand même il

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 480, notes 28 et 29, § 366. Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Louage*, nos 247 et 248.

(2) Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 305, n° 322.

serait de bonne foi; la bonne foi n'exclut pas la faute. Pothier donne comme exemple le cas où le bailleur n'avait qu'une propriété résoluble; si le bail est résolu par suite de la résolution du droit du bailleur, celui-ci sera garant de l'éviction, quand même il aurait ignoré le droit du tiers. Mais le juge tiendra compte de la bonne foi ou de la mauvaise foi du bailleur dans l'estimation des dommages et intérêts; on applique les distinctions des articles 1150 et 1151 que nous avons expliquées au titre des *Obligations* (1).

Il suit du même principe que le preneur n'aurait pas droit à des dommages-intérêts s'il avait connu, lors du contrat, le danger de l'éviction. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre de la *Vente*. Le preneur, quoiqu'il eût loué sciemment la chose d'autrui, pourrait néanmoins réclamer une diminution du prix en cas d'éviction partielle, et il va sans dire qu'il ne devrait pas payer le loyer ou le fermage s'il était évincé de la totalité de la chose louée; le prix est dû pour la jouissance; dès que le preneur ne jouit pas, le prix n'a plus de cause et, partant, le bailleur n'y a aucun droit (2).

**169.** La diminution proportionnelle du prix à laquelle le preneur a droit, d'après l'article 1726, donne lieu à une légère difficulté que Pothier a prévue. On demande si la diminution se calcule sur le prix qui est stipulé par le bail, ou sur la valeur que la jouissance a lors de l'éviction. Pothier répond que l'on doit calculer non la somme pour laquelle la chose pourrait être louée lors de l'éviction, mais la somme pour laquelle la chose a réellement été affermée. En effet, il s'agit de savoir quelle est la partie du prix que le preneur payerait sans cause par suite de l'éviction; c'est donc au prix convenu lors du bail qu'il faut avoir égard.

Est-ce à dire que le preneur n'ait pas droit à être indemnisé du préjudice qu'il éprouve s'il est privé de la jouissance d'une chose dont la valeur locative a augmenté?

(1) Pothier, *Du louage*, nos 83 et 92. Duvergier, t. I, p. 309, n° 327.

(2) Marcadé, t. VI, p. 458, n° II de l'article 1727.

lors de l'éviction ? Pothier décide qu'il a droit à une indemnité de ce chef, non en vertu du premier chef de l'action en garantie, qui tend à la décharge de tout ou partie du loyer, mais en vertu du second chef, qui a pour objet les dommages-intérêts que le preneur souffre de l'éviction. Qu'importe, dira-t-on, à quel titre il peut réclamer l'indemnité ? Cela importe beaucoup. Si c'était à titre de décharge du prix que le preneur avait droit à l'indemnité, il pourrait toujours la réclamer, car il a toujours droit à la décharge des loyers ou fermages, tandis qu'il n'a pas toujours droit à des dommages-intérêts ; il ne peut pas en réclamer quand il a connu le danger de l'éviction lors du bail ; et alors même qu'il a droit à des dommages-intérêts, la quotité varie selon que le bailleur est de bonne foi ou de mauvaise foi (1).

En matière de vente, l'article 1637 établit un principe différent lorsque l'éviction est partielle et que la chose vendue est diminuée de valeur ; l'acheteur n'a droit qu'à l'estimation de la chose à l'époque de l'éviction. Le preneur, au contraire, a droit à une diminution du prix, donc de la valeur que la chose avait lors du bail. Il y a une raison de cette différence. Le louage se parfait successivement, le prix est payé pour la jouissance successive de la chose ; donc il est sans cause dès que le preneur n'a pas la jouissance qui lui a été promise ; partant, le défaut partiel de jouissance doit entraîner une diminution partielle du prix.

#### SECTION II. — Droits du preneur.

##### § 1<sup>er</sup>. Du droit de jouir.

**170.** Le code ne parle que des obligations du preneur en ce qui concerne la jouissance de la chose (art. 1728), il ne dit rien de ses droits. Mais le droit du preneur à la jouissance de la chose louée résulte de l'obligation que le bailleur contracte de le faire jouir de la chose. C'est

(1) Pothier, *Du louage*, n° 93.

d'ailleurs la jouissance, c'est-à-dire le droit de jouir qui forme l'objet du bail. Si le principe est d'évidence, l'application donne lieu à de sérieuses difficultés.

**171.** Le preneur a le droit de jouir des accessoires de la chose. En faut-il conclure qu'il a le droit de jouir de l'alluvion qui se forme pendant le cours du bail ? Cette question était déjà controversée dans l'ancien droit, et elle l'est encore ; à notre avis, elle doit être décidée négativement. C'est l'opinion de Pothier, et il l'établit sur des principes incontestables. Le fermier a le droit de jouir de l'héritage, de tout l'héritage ; donc, dit-on, il a le droit de jouir des terres d'alluvion, qui sont un accessoire de l'héritage. Pothier répond, et sa réponse est péremptoire : Il est vrai que le fermier a le droit de jouir de tout ce qui lui a été loué, mais il n'a pas le droit de jouir de ce qui ne lui a pas été loué ; or, les terres d'alluvion qui se forment depuis le bail n'ont pas été louées au fermier ; il faut dire plus, elles n'ont pas pu être louées, puisqu'elles n'existaient pas encore. Sans doute l'alluvion est un accessoire qui, à ce titre, appartient au propriétaire ; mais il s'agit de savoir si cet accessoire est compris dans le bail et s'il a pu y être compris. Il y a, sous ce rapport, une différence élémentaire entre la vente et le bail. L'acheteur profite de l'alluvion ; Pothier le décidait ainsi dans l'ancien droit, alors même que l'alluvion s'était formée avant la tradition, donc à un moment où le vendeur était encore propriétaire ; à plus forte raison en doit-il être ainsi en droit moderne ; l'acheteur étant propriétaire à partir du contrat, avant toute tradition, il peut invoquer l'article 556, qui attribue l'alluvion aux riverains. Dans le contrat de louage, au contraire, la chose louée continue à appartenir au bailleur, c'est donc lui qui profite de l'alluvion ; pour lui, c'est un accessoire en vertu de la loi ; pour le fermier, ce n'est pas un accessoire, car on entend par accessoires les choses dont le bailleur doit faire la délivrance ; et comment le bailleur délivrerait-il des choses qui n'existent point (1) ?

(1) Pothier, *Du louage*, n° 278.