

droits des voisins ; et le propriétaire ne lui garantit que la jouissance légale, et non une jouissance abusive (1).

§ II. *Des plantations, constructions et améliorations faites par le preneur.*

175. Le preneur a-t-il le droit de faire des plantations, des constructions et des améliorations ? A qui appartiennent celles que le preneur ferait ? En peut-il disposer pendant le cours du bail ? Si elles subsistent encore à la fin du bail, le preneur a-t-il le droit de les enlever ? ou le propriétaire peut-il les conserver ? et s'il les conserve, quelle indemnité doit-il au preneur ? Ces questions sont controversées, et la solution en est douteuse.

On demande d'abord si le preneur a le droit de faire des travaux sur la chose louée. Il y a un motif de douter. La loi lui impose des obligations, elle ne parle pas de ses droits. Aux termes de l'article 1728, le preneur est obligé d'user de la chose en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée. Si, pendant le cours du bail, il y a des réparations à faire, la loi distingue : c'est le preneur qui doit faire les réparations locatives, le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires (art. 1720). A la fin du bail, le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue (art. 1730). Telles sont les dispositions du code ; il ne prévoit pas même les travaux que le preneur voudrait faire en plantant, en construisant ou en améliorant la chose. C'est que la loi ne prévoit que les faits ordinaires ; or, les preneurs ne songent guère à améliorer une chose qui ne leur appartient pas et dont ils ne jouissent que temporairement. Toutefois cela peut arriver, surtout pour les simples améliorations, telles que peintures, tapisseries, plantations ; il arrive même que le preneur élève des constructions quand son bail est d'une longue durée. Il faut donc voir s'il en a le droit.

(1) Rejet, 27 mars 1876 (Daloz, 1876, 1, 263).

Il a le droit de jouir ; il a, par suite, le droit de faire les travaux nécessaires à sa jouissance (1). Toutefois ce droit n'est pas absolu, car le preneur jouit de la chose d'autrui, et il n'a pas de droit réel ; voilà pourquoi la loi veut qu'il use de la chose suivant sa destination et qu'il la rende dans l'état où il l'a reçue. De là suit que son droit de jouir est restreint par l'obligation qui lui est imposée de conserver la destination de la chose louée et de maintenir celle-ci dans l'état où il l'a reçue. Si les travaux que le preneur fait ne contreviennent pas à ses obligations, si ce sont des travaux tels qu'un bon père de famille en ferait pour améliorer sa jouissance, le bailleur ne pourrait pas s'y opposer, puisque le preneur, on le suppose, jouit en bon père de famille, sans changer la destination de la chose ; quant à l'obligation de rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, il n'en peut être question qu'à la fin du bail ; nous la laissons provisoirement de côté. Mais si les innovations que fait le preneur constituent un abus de jouissance, si elles portent atteinte aux droits du propriétaire, celui-ci peut s'y opposer et en demander, s'il y a lieu, la destruction.

176. La jurisprudence est en ce sens. On lit dans un arrêt de la cour de Rennes que tout propriétaire a rigoureusement le droit d'empêcher toute innovation ou changement, quels qu'ils soient, que le locataire voudrait faire. Cela est trop absolu ; le droit de jouir implique la faculté de faire les travaux nécessaires pour la jouissance, mais ce droit est limité par les obligations du preneur et par les droits du propriétaire. C'est du conflit de ces divers droits que naissent les difficultés. Dans l'espèce jugée par la cour de Rennes, il n'y avait guère de doute. Le locataire voulait faire des changements à l'escalier, c'est-à-dire dans une partie du bâtiment dont il n'avait pas la jouissance exclusive ; tous les locataires y ayant un droit égal, l'un ne peut pas faire d'innovations qui pourraient ne pas convenir aux autres. La cour ajoute, et en cela elle a raison, que le preneur ne peut pas faire de changement qui cau-

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 471, § 365.

serait le plus léger préjudice au propriétaire, ou qui entraînerait une dégradation quelconque de la chose louée : ce serait porter atteinte au droit de propriété, que le preneur est tenu de respecter (1).

La cour de Lyon a fait l'application de ce principe à l'espèce suivante. Le locataire d'un jardin donnant sur la Saône avait été autorisé à jeter un pont sur la rivière pour le transport des graviers. Il permit au public de passer sur le pont moyennant un péage. Or, le bailleur, l'administration des hospices de Lyon, possédait un pont à péage sur la même rivière ; le locataire diminuait donc les revenus du propriétaire par son entreprise. Il dépassait la limite de son droit de jouissance et portait atteinte au droit de propriété. Les hospices demandèrent la suppression de la tête de pont construite dans le jardin, ou la résiliation du bail. Il a été jugé que le preneur ne pouvait pas faire servir la chose à un usage dommageable pour le propriétaire (2).

177. Si le preneur a fait des travaux dans la limite de ses droits, les ouvrages deviennent-ils la propriété du bailleur, et celui-ci peut-il s'opposer, pendant la durée du bail, à ce que le preneur détruise ce qu'il a fait ? Cette question soulève une nouvelle difficulté : à qui appartiennent les plantations ou constructions faites par le preneur ? Aux termes de l'article 553, toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé. On demande si le bailleur peut invoquer cette présomption de propriété contre le preneur. La cour de cassation a jugé que les constructions élevées par le preneur sur le terrain loué appartiennent au bailleur, à moins qu'il ne résulte des stipulations du bail ou des agissements des parties que ce dernier a répudié cette propriété et renoncé à son droit d'accession (3). Nous avons admis également, en traitant du droit de propriété, que l'article 553 reçoit son application au bailleur (t. VI,

(1) Rennes, 25 janvier 1815 (Daloz, au mot *Louage*, n° 287, 2°).

(2) Lyon, 14 août 1840 (Daloz, au mot *Louage*, n° 287, 1°).

(3) Rejet, 9 juin 1873 (Daloz, 1873, 1. 410).

n° 255). Mais le droit du bailleur sur les constructions faites par le preneur est-il un droit absolu, comme l'est, en général, le droit du propriétaire ? La négative nous paraît certaine. Le propriétaire a le pouvoir d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue : est-ce que le bailleur pourrait aliéner les ouvrages élevés par le preneur ? pourrait-il en exiger la destruction ? Non, certes, puisque l'on suppose que le preneur a agi dans les limites de son droit. Ce qu'il a fait, il peut le défaire, c'est encore son droit ; en enlevant les ouvrages, il ne porte pas atteinte à la propriété du bailleur, puisque celui-ci n'avait pas un droit absolu de propriété ; il n'était présumé propriétaire qu'à raison de l'accession ; l'accession cessant, le droit du bailleur cesse aussi.

La question a été jugée en ce sens par la cour de cassation, mais elle ne l'a pas décidée franchement. Elle se trouvait embarrassée par sa propre jurisprudence. La cour admet, comme nous allons le dire, que le bailleur peut se prévaloir de l'article 555 ; que, par suite, il peut, à la fin du bail, conserver les plantations et constructions en remboursant au preneur la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. Si le bailleur a ce droit à la fin du bail, n'en faut-il pas conclure qu'il peut s'opposer, pendant le cours du bail, à ce que le preneur enlève les ouvrages ? Telle était la difficulté ; elle se compliquait encore de questions de fait. Voici l'espèce. Bail d'une usine pour vingt années. Le preneur y établit un laminoir fixé sur une charpente dans le sol. Quelques années après, il transporte le laminoir dans une autre usine dont il était propriétaire. Action du bailleur en rétablissement du laminoir ; il soutenait qu'il en était devenu propriétaire par droit d'accession. Le tribunal rejeta la demande, d'abord parce que le bailleur ne déclarait pas que son intention était d'exercer le droit de rétention que l'article 555 donne au propriétaire ; puis parce que, en fait, le laminoir était mobile et ne tombait, par conséquent, pas sous l'application de l'article 555, qui suppose des constructions incorporées au sol. En appel, le bailleur demanda acte de sa déclaration qu'il entendait user du droit

de rétention de l'article 555, et il chercha à démontrer que le mécanisme litigieux était devenu immeuble par incorporation. La cour de Bourges rejeta toutes ses prétentions; elle décida que le preneur n'avait en rien porté atteinte aux droits du bailleur, parce qu'il n'avait pas modifié le système de l'usine, et qu'il en avait joui suivant sa destination et son état. La cour ne s'explique pas sur la véritable difficulté, celle de savoir si le bailleur était devenu propriétaire du laminoir; elle l'élude, en décidant que l'appareil dont le bailleur réclamait la réintégration dans l'usine n'y avait pas été mis à perpétuelle demeure.

Pourvoi en cassation. La cour écarte le point de fait; en supposant même que le laminoir fût devenu immeuble par incorporation, le bailleur était sans droit pendant le cours du bail, qui devait encore durer pendant douze années. Comment la cour établit-elle que le bailleur était sans droit? et comment écarte-t-elle l'objection que le pourvoi puisait dans l'article 555? L'arrêt, rendu au rapport du conseiller d'Ubexi, ne se prononce pas sur la question que soulevait l'article 555; le rédacteur ne paraît pas très-convaincu que cette disposition soit applicable en matière de bail: « En admettant, porte l'arrêt, que la disposition de l'article 555 soit conciliable avec les principes spéciaux qui régissent le bail, et que le propriétaire puisse exercer dans toute sa rigueur, à l'encontre de son fermier, le droit, que lui donne cet article, de retenir les constructions élevées par un tiers sur son fonds, sous la seule condition de rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ce droit ne s'ouvre pour lui qu'au jour où cesse le bail. » Cela implique un doute, l'arrêt ne nie pas le droit du bailleur, et il l'affirme encore moins; la cour écarte l'article 555 par une fin de non-recevoir. Le bail courait, et il devait encore durer pendant de longues années. Il s'agissait donc de savoir quels sont les droits des parties pendant le cours du bail. Placée sur ce terrain, la difficulté doit être résolue, non par l'article 555, mais par les principes qui régissent le bail. Or, le bailleur transmet au fermier le droit de jouir de la chose; cela implique que le preneur peut faire les

constructions et, en général, les travaux nécessaires pour approprier les lieux à la destination pour laquelle ils ont été loués; si le preneur est libre de faire les travaux qu'il juge convenables, il doit aussi avoir le droit de les modifier, en remplaçant un mécanisme par un autre mécanisme. Donner au bailleur le droit d'exiger que les ouvrages faits par le preneur soient maintenus, ce serait altérer les droits que le bail donne au preneur; il ne pourrait plus jouir d'après ses convenances et ses intérêts; ce qui conduirait à la conséquence absurde que le fermier d'une usine serait obligé de conserver un mécanisme établi par lui pour l'exercice de son industrie, alors que l'expérience lui en aurait démontré le vice ou l'insuffisance. Tel ne peut être le sens de l'article 555, dit la cour de cassation, parce que, ainsi interprété, l'article 555 serait une atteinte aux droits que le preneur tient de la loi et de son contrat (1).

178. On s'est prévalu de cet arrêt pour en induire une distinction qui seule, dit-on, concilie la propriété appartenant au bailleur par droit d'accession et le droit que le preneur a de faire les travaux nécessaires à sa jouissance. Dans l'opinion des éditeurs de Zachariæ, le preneur peut faire exécuter, sur la chose louée, les travaux ou ouvrages propres à en augmenter l'utilité ou l'agrément (2). S'il a fait, dans ce but, des plantations ou des constructions, ou s'il a apporté des modifications au mécanisme d'une usine, il peut, en cours de bail, enlever les plantations et constructions ou rétablir l'ancien mécanisme, sans que le bailleur soit autorisé à s'y opposer en se fondant sur le droit d'accession. Mais si le preneur a laissé subsister les ouvrages par lui faits jusqu'à la fin du bail, le bailleur pourra en demander la conservation en vertu de son droit d'accession, ou en demander la suppression. Si le propriétaire opte pour la conservation des travaux, il sera tenu de rembourser intégralement le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, faute de quoi le preneur

(1) Rejet, 22 novembre 1864 (Dalloz, 1865, 1, 110).

(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 471, notes 5 et 6, § 365, et t. II, p. 262, notes 21 et 22, § 204.

pourra enlever ses plantations et constructions. On le décide ainsi, par analogie de l'article 555.

Cette doctrine soulève de nombreuses objections. Nous sommes d'accord avec MM. Aubry et Rau sur un point, c'est que l'article 555 est étranger aux rapports du bailleur et du preneur; il est inutile de revenir sur un point qui a été exposé ailleurs (t. VI, n° 275). Si l'on admet que l'article 555 ne statue pas sur les plantations et constructions élevées par le preneur, il faut être conséquent et ne pas l'appliquer non plus par voie d'analogie. En effet, l'analogie suppose qu'il y a même motif de décider; et, précisément, dans notre espèce, cette identité de motifs n'existe pas; si elle existait, il faudrait dire que l'article 555 est applicable au preneur. Or, il y a une différence essentielle entre la situation du preneur et celle d'un tiers possesseur. Aucun lien de droit n'existe entre le tiers et le propriétaire qui revendique son fonds, tandis que le preneur et le bailleur sont liés par un contrat. Ce contrat donne au preneur la jouissance de la chose, et le droit de jouir lui donne le droit de faire les travaux qui peuvent augmenter l'utilité ou l'agrément de sa jouissance. Il en résulte que les ouvrages exécutés par le preneur sont l'exercice d'un droit; tandis que le tiers possesseur est sans droit aucun sur la chose. Où serait donc la prétendue analogie entre un possesseur sans droit et un détenteur qui est créancier et qui agit en vertu du droit que lui a concédé le propriétaire?

On invoque l'arrêt de la cour de cassation que nous venons d'analyser (n° 177). La cour ne dit pas ce qu'on lui fait dire. Les auteurs dont nous combattons l'opinion se fondent sur l'article 555, pour l'appliquer par analogie aux rapports du propriétaire et de son fermier. La cour de cassation, au contraire, écarte l'article 555, et fonde sa décision sur le droit de jouissance du preneur. Aubry et Rau accordent au bailleur le droit d'exiger la conservation des ouvrages; la cour ne dit pas cela, elle paraît plutôt mettre en doute que ce droit appartienne au bailleur. Il y a plus: si la cour avait entendu accorder au bailleur le droit que lui donnent les éditeurs de Zacha-

riæ, elle aurait dû reconnaître au bailleur le droit de s'opposer à ce que les ouvrages fussent enlevés; car que serait un droit dont l'exercice est à la merci de celui contre lequel il s'exerce? Le bailleur est-il propriétaire par voie d'accession, il faut qu'il ait un moyen de sauvegarder sa propriété. Et s'il ne peut empêcher le preneur de détruire les ouvrages, on en doit induire qu'il n'est pas propriétaire. On demandera ce que devient alors le droit d'accession que nous avons reconnu au bailleur? Le droit d'accession ne peut être nié, mais il faut voir quelles conséquences en résultent. Ces conséquences varient selon que le détenteur de la chose est un tiers possesseur ou un créancier: à l'égard d'un tiers possesseur, le propriétaire peut faire valoir son droit d'accession; il ne peut pas l'opposer à un détenteur, qui a eu le droit de faire les constructions; la question se décide, dans ce cas, par les rapports que le contrat établit entre le propriétaire et le détenteur.

179. Il faut donc en revenir aux droits que le bail donne au preneur et aux obligations qu'il lui impose. On reconnaît au preneur le droit de faire des plantations et des constructions; on admet que, pendant la durée du bail, il peut les enlever, les détruire, sans que le bailleur puisse s'y opposer. S'il a ce droit pendant le cours du bail, pourquoi ne l'aurait-il pas à la fin? Est-ce qu'il y a une obligation du preneur ou un droit du bailleur qui s'y opposent? La seule obligation que la loi et la nature du contrat imposent au preneur, c'est de rendre la chose au bailleur, et de la lui rendre telle qu'il l'a reçue. Donc il est obligé d'enlever les plantations et constructions qui n'existaient pas lors du bail. Voilà le seul droit que le bailleur a en vertu de son contrat. L'obligation du preneur de rendre la chose telle qu'il l'a reçue donne au bailleur le droit d'exiger qu'il rétablisse les lieux dans leur état primitif; il peut donc demander que les constructions soient démolies, que les plantations soient arrachées. Le bailleur, dit-on, a encore un autre droit: il est propriétaire, par droit d'accession, des ouvrages faits par le preneur, si ces travaux sont incorporés au sol; il peut donc les conserver, s'il le veut, sauf à régler l'indemnité que,

de ce chef, il doit payer au preneur. Nous répondons que le droit d'accession ne peut être invoqué que lorsque le détenteur de la chose n'a pas le droit d'enlever les plantations et constructions ; or, ce droit appartient au preneur ; cela résulte de la nature du bail, qui lui donne le droit de faire des travaux et, par suite, le droit d'en disposer. Le droit absolu d'accession suppose qu'il n'y a aucun lien de droit entre le propriétaire et le preneur. Ce droit absolu est modifié par le bail : il est impossible que le bailleur ait ce droit contre le preneur, pas même à la fin du bail ; car s'il l'avait à cette époque, il l'aurait aussi pendant le cours du contrat, et on reconnaît qu'il ne l'a point. Notre conclusion est que le seul droit du bailleur est d'exiger que les plantations et les constructions soient enlevées. Le preneur, de son côté, a le droit de les enlever ; donc le propriétaire ne peut pas les conserver malgré le preneur. Dans cette opinion, il ne peut pas être question d'appliquer l'article 555 ; le propriétaire ne peut conserver les ouvrages qu'avec le consentement du preneur ; c'est le contrat qui déterminera les conditions sous lesquelles il les retiendra.

180. Nous invoquerons, à l'appui de notre solution, la doctrine de Pothier ; après avoir dit que le bailleur doit rembourser au locataire les réparations nécessaires que celui-ci a faites, il ajoute : « A l'égard des impenses simplement utiles, le locataire ne peut pas s'en faire rembourser par le bailleur qui n'a point donné ordre de les faire ; mais il doit être au moins permis au locataire d'enlever, à la fin du bail, ce qu'il pourra enlever en rétablissant les choses, à ses dépens, dans l'état où elles étaient, en sorte que la maison n'en reçoive aucun dommage (1). » Si le locataire a ce droit, le fermier doit l'avoir également ; la raison de décider étant identique. Duvergier admet le même principe, avec une restriction sur laquelle nous reviendrons. « Si le preneur, dit-il, a fait des constructions ou des améliorations, il peut les enlever, en rétablissant la chose dans son état primitif. »

(1) Pothier, *Du louage*, n° 131. Duvergier, t. I, p. 469, n° 456, et p. 474, n° 450.

La plupart des auteurs enseignent que l'article 555 reçoit son application au preneur, mais ils ne s'entendent pas entre eux sur les difficultés qui se présentent dans cette opinion. On leur a reproché qu'ils sont en contradiction avec eux-mêmes. D'une part, ils disent que le bailleur peut forcer le preneur à enlever les plantations et constructions, ce que l'article 555 ne permet au propriétaire que contre le possesseur de mauvaise foi, de sorte que le preneur serait considéré comme un possesseur de mauvaise foi. D'autre part, ils soutiennent que le bailleur doit rembourser au preneur la plus-value résultant des travaux, ce qui, d'après l'article 555, assimile le preneur à un possesseur de bonne foi. Il y a des auteurs qui échappent à cette contradiction en obligeant le bailleur qui veut conserver les ouvrages à payer la dépense. C'est l'opinion d'Aubry et Rau et de Demolombe. Elle est également contradictoire, puisqu'elle assimile, en droit ou en fait, le preneur à un possesseur de mauvaise foi ; et cependant on lui reconnaît le droit de faire les travaux, droit que le possesseur de mauvaise foi n'a certainement pas, et on lui permet même de les supprimer pendant le cours du bail (1). On n'a qu'à lire les articles 555 et 550, pour se convaincre que le preneur n'est pas un possesseur de mauvaise foi, dans le sens légal du mot : il n'est pas un tiers possesseur, il occupe le fonds en vertu d'un contrat qui lui donne des droits et lui impose des obligations. C'est d'après ce contrat que la question doit être décidée, et c'est pour avoir voulu appliquer tout ensemble les règles du bail et celles de la possession, que les auteurs sont tombés dans d'inévitables contradictions.

181. La jurisprudence n'a pas de principe bien arrêté, sauf qu'elle considère l'article 555 comme applicable au bail ; ce qui est le plus mauvais des principes. Nous allons entendre la cour de cassation. Elle cherche à concilier les dispositions du code concernant le bail et les dispositions qui règlent les droits du propriétaire contre

(1) Voyez les citations dans Aubry et Rau, t. II, p. 262, note 22, § 204.