

possède pas proprement le fonds loué, il n'en a la possession qu'au nom de celui de qui il tient la chose à bail (1).

Il va sans dire que le contrat peut déroger au droit commun, mais parfois le législateur ne tient aucun compte de ces dérogations quand, à raison des circonstances politiques, il veut frapper exclusivement la propriété immobilière. Ainsi la loi française du 16 mars 1848 a mis la contribution établie sur les biens-fonds à la charge du propriétaire seul, nonobstant toutes stipulations contraires qui pourraient se trouver dans les baux.

#### § IV. *Mode de jouissance.*

**248.** L'article 1728 impose deux obligations au preneur en ce qui concerne la jouissance. Il doit : 1° user de la chose en bon père de famille, et 2° il en doit user suivant la destination qui lui a été donnée.

##### N° 1. LE PRENEUR DOIT JOUIR EN BON PÈRE DE FAMILLE.

**249.** Tout débiteur doit remplir ses obligations avec les soins d'un bon père de famille; or, le preneur est débiteur quant à la jouissance, car il jouit d'une chose qui ne lui appartient pas et qu'il doit restituer à la fin du bail. De là le principe formulé par Pothier : « Le preneur doit jouir et user de la chose qui lui est louée comme un bon père de famille se sert de la sienne propre; il doit avoir le même soin pour la conserver qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour la chose qui lui appartient. » Le principe a surtout une grande importance en ce qui concerne les baux de biens ruraux. Pothier en fait l'application en ces termes : « Le fermier doit bien façonner les terres en saison convenable. Il ne lui est pas permis de les charger, de les dessaisonner; il doit avoir des bestiaux en quantité suffisante pour exploiter la ferme. Il lui

(1) Pothier, *Du louage*, n° 211. Merlin, *Répertoire*, au mot *Bail*, § IX, n° IV.

est expressément défendu de divertir aucuns fumiers et aucunes pailles de la métairie, tous les fumiers et toutes les pailles étant destinés à l'engrais des terres (1). »

**250.** Si le preneur n'use pas en bon père de famille, il y a abus; nous dirons plus loin quels sont, en ce cas, les droits du propriétaire. Il faut d'abord constater quand il y a abus. Il ne suffit pas qu'il y ait dommage causé par le mode de jouissance du preneur; s'il a le droit de faire ce qu'il fait, il n'est pas responsable du préjudice qui en résulte. Le preneur établit une brasserie sur le fonds loué; le propriétaire l'actionne en résiliation du bail et en dommages-intérêts. Mais l'enquête, les termes du contrat et les circonstances de la cause prouvaient que le locataire avait usé de son droit. La cour de Gand décida que le propriétaire, ayant autorisé le preneur à faire cet établissement, ne pouvait pas se plaindre du dommage qui en est le résultat nécessaire. Si la loi permet la résiliation du bail pour un usage dommageable, elle suppose que cet usage est réprouvé, que c'est un abus, et un usage prévu comme conséquence de la convention ne saurait être considéré comme une jouissance abusive (2).

Un propriétaire loue sa maison, située sur les boulevards extérieurs de Paris, à un marchand de vin; il s'oppose à ce que le locataire fasse danser certains jours de la semaine dans les lieux loués. La cour de Paris rejeta sa demande, en se fondant sur l'usage général des marchands de vin établis sur les boulevards. Il n'y avait pas abus, il y avait exercice d'un droit dérivant de la convention tacite des parties. Les plafonds ou planchers étaient, à la vérité, fatigués par ce mode de jouissance; de là un dommage pour le propriétaire; mais celui-ci ne pouvait pas s'en plaindre, puisque c'était la conséquence nécessaire de l'usage de la chose qu'il avait permis au preneur; il devait prévoir ce préjudice et insérer dans le bail une clause prohibitive (3).

**251.** Il y a des faits d'abus sur lesquels il n'y a aucun

(1) Pothier, *Du louage*, n° 190.

(2) Gand, 28 avril 1846 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 96).

(3) Paris, 10 janvier 1842 (*Dalloz*, au mot *Louage*, n° 286, 3°).

doute, dès qu'il est constant qu'ils sont l'œuvre du locataire. Des bruits nocturnes et violents se font entendre dans la partie de la maison qui est occupée par un locataire; tous les témoins de l'enquête qualifièrent le tapage d'inferral; le repos des autres locataires en était troublé, et ils menaçaient de quitter la maison. L'abus était certain, il n'y avait de contestation que sur le point de savoir qui était l'auteur du fait abusif. La cour décida que c'était le locataire dans les appartements duquel le bruit se faisait entendre (1).

**252.** En disant que le preneur doit jouir en bon père de famille, la loi l'oblige implicitement à occuper les lieux loués. Il ne lui est pas permis de les quitter, quand même il continuerait à payer son prix; le non-usage de la chose louée peut être préjudiciable au propriétaire; et dès que le preneur cause un dommage en ne remplissant pas ses obligations, il est responsable (2). Il en est ainsi, notamment, quand il s'agit d'un établissement commercial, tel qu'un hôtel (3). En ne jouissant pas, les servitudes établies au profit du fonds loué peuvent s'éteindre par le non-usage, ou le propriétaire du fonds servant peut apporter des restrictions aux droits de l'héritage dominant; l'inaction du preneur entraîne sa responsabilité (4).

**253.** Le preneur doit jouir en bon père de famille. Est-ce à dire qu'il ait le droit de faire tout ce qui serait un acte de bonne jouissance? Non, certes. Il jouit de la chose d'autrui, et il doit la rendre telle qu'il l'a reçue (art. 1731). De là suit qu'il ne peut faire aucun changement à la chose louée. Ce principe ne doit pas être entendu en ce sens que le preneur ne puisse apporter aucune modification à la chose, quand même elle serait nécessaire ou utile à sa jouissance. Ayant le droit de jouir, il faut qu'il ait la faculté d'accommoder la chose à ses convenances, à ses besoins; seulement, à la fin du bail, il est tenu de rétablir les lieux dans leur ancien état si le bail-

(1) Bordeaux, 25 août 1836 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 286, 2°).

(2) Douai, 8 février 1854 (Dalloz, 1855, 2, 3).

(3) Liège, 21 février 1838 (*Pasicrisie*, 1838, 2, 50).

(4) Gand, 31 juillet 1872 (*Pasicrisie*, 1872, 2, 394).

leur l'exige. Cette interprétation de la règle est de tradition, et l'usage est conforme à la doctrine (1).

**254.** L'application du principe aux machines d'un établissement industriel soulève des difficultés sérieuses. Il y a deux intérêts contraires en présence et deux tendances diverses. Le propriétaire tient à la stabilité, il redoute toute innovation qui pourrait compromettre la conservation de sa chose. L'industriel est obligé de suivre les progrès de l'industrie, il doit innover sous peine de périr, et il trouve son intérêt à mettre en pratique les découvertes qui augmentent ses profits, quand même les bâtiments en souffriraient. Cela est très-bien quand il en a la libre disposition comme propriétaire; il gagnera plus comme industriel qu'il ne perd comme propriétaire. Mais il n'a pas le droit de sacrifier la chose d'autrui à ses innovations. Ici éclate le conflit; il a donné lieu à des décisions contradictoires. La propriété commence par résister aux changements les plus utiles, mais la concurrence force les industriels à marcher dans la voie du progrès; et la propriété finit par céder si elle ne veut pas rester stérile.

Il n'y a guère de doute sur le droit du preneur quand il loue un établissement industriel, ou quand la chose louée est destinée à l'exercice d'une industrie qui exige l'emploi de machines. Qui veut la fin veut les moyens: si le propriétaire ne veut pas de machines dans les lieux qu'il loue, il ne doit pas les donner à bail à un industriel. Le preneur se borne à établir des machines usitées, seulement il doit changer les lieux, pratiquer des ouvertures dans un mur, y placer des vitraux, occuper une partie du jardin pour l'utilité de son industrie. Toutes ces innovations ne sont que temporaires, en ce sens que la chose louée peut être facilement remise dans son état primitif, à la fin du bail, sans préjudice pour le propriétaire. Dès lors celui-ci n'a pas le droit de se plaindre (2).

Mais le conflit devient plus sérieux lorsque le mouvement des machines compromet la solidité de la maison,

(1) Duranton, t. XVII, p. 73, n° 97. Duvergier, t. I, p. 378, n° 398).

(2) Rennes, 28 janvier 1828 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 279).

surtout quand ces machines, d'invention nouvelle, peuvent occasionner des accidents. Telles sont les machines à vapeur. Nous allons assister à la lutte. Le droit de propriété commença par l'emporter. Une maison est louée à un teinturier ; celui-ci substitue aux anciens procédés des appareils nouveaux, une chaudière à vapeur. En a-t-il le droit ? Non, dit la cour de Lyon, dans un arrêt de 1847. Placée dans un des grands centres industriels, la cour ne méconnaît pas l'intérêt qui s'attache aux progrès de l'industrie ; le propriétaire lui-même, qui ne trouve que des locataires industriels, est intéressé à la prospérité de l'établissement exploité dans les lieux qu'il a loués. Mais le droit du propriétaire domine l'intérêt de l'industrie ; ce droit ne permet pas au preneur de remplacer, sans le consentement du bailleur, des procédés simples par des machines qui présentent des chances de danger tellement sérieuses, que le législateur n'en permet l'établissement que sous la condition d'une autorisation subordonnée à des travaux qui doivent diminuer le danger, mais qui ne peuvent pas toujours le prévenir. Le preneur n'a pas le droit de faire des innovations qui menacent la vie et la propriété des habitants de la maison et portent, par conséquent, atteinte au droit de propriété (1). Même décision en 1852 ; mais déjà le tribunal de première instance s'était prononcé en faveur du preneur ; la décision fut réformée en appel. Le bail faisait une réserve qui paraissait décisive : tout en permettant aux locataires de faire dans les lieux loués toutes les constructions qu'ils jugeraient convenables, à la charge de rétablir la chose dans son état primitif à la fin du bail, l'acte ajoutait que néanmoins ces innovations ne pourraient porter aucun préjudice à la propriété. Or, dit la cour, il est hors de doute que l'établissement d'une machine à vapeur soit pour la maison un véritable danger, laissant en perspective un sinistre possible et portant par tous ses inconvénients une perturbation dans les locations ; c'est là un véritable préjudice pour la propriété, dont le bailleur a entendu se garantir.

(1) Lyon, 26 janvier 1847 (Dalloz, 1852, 2, 233).

En conséquence, la cour ordonna la destruction de la machine à vapeur (1).

En 1860, le tribunal de première instance de Dijon se prononça en faveur de l'industrie, et la cour confirma la décision. Le bail était consenti à un imprimeur et ne contenait aucune réserve spéciale ; donc, dit le premier juge, le bailleur devait s'attendre à ce que le locataire profiterait de toutes les découvertes qui pouvaient perfectionner son industrie, notamment de la machine à vapeur, qui était déjà en usage dans plusieurs villes. Il est impossible d'admettre qu'un imprimeur intelligent et entreprenant, et faisant un bail de vingt ans pour un prix élevé, se soit condamné à rester au-dessous du progrès général, en s'exposant à ne pouvoir soutenir la concurrence. Le tribunal conclut qu'il est évident que le preneur a usé de la chose en bon père de famille (2). Sans doute, comme industriel. Mais il n'est pas question, dans le jugement, des droits du propriétaire. Peut-on les méconnaître ?

La cour de Paris a essayé de concilier les intérêts de l'industrie et les droits de la propriété. Un orfèvre introduit dans le sous-sol de la maison louée une machine à vapeur de la troisième catégorie, c'est-à-dire une de celles qui peuvent être établies dans les maisons habitées sur une simple déclaration faite à l'autorité administrative. Le propriétaire en demande la suppression, parce qu'elle est préjudiciable à la maison et aux autres locataires. On voit par les considérants de la décision quel est l'embaras du juge ; il n'accueille pas la demande et il ne la rejette pas, il ordonne une expertise. Les sympathies du tribunal sont pour l'industriel. « Par suite des progrès de l'industrie, dit-il, la machine à vapeur a été substituée dans beaucoup d'ateliers d'orfèvrerie à la roue mue par les bras de l'homme ; défendre d'une manière absolue l'emploi de ce nouveau moteur, en dehors de tout inconvénient ou de tout danger constaté, serait porter à l'industrie des entraves préjudiciables, sans motif et sans

(1) Lyon, 6 janvier 1852 (Dalloz, 1853, 2, 79).

(2) Dijon, 3 décembre 1860 (Dalloz, 1861, 2, 181).

intérêt. » Le tribunal ordonne, en conséquence, que des experts constateront : 1° si la machine répand dans toute la maison des odeurs nauséabondes et malsaines de nature à porter atteinte à la *santé* des autres locataires et à rendre *inhabitables* les appartements de la maison, notamment pour le locataire de l'entre-sol; 2° l'intensité et la durée moyenne du bruit produit par le fonctionnement de la machine; si le bruit arrive aux étages supérieurs et dans quelles conditions; si le fonctionnement de la machine donne des secousses dans la maison, ébranle les vitres et les meubles, et imprime à la maison des secousses qui la détériorent et en menacent la solidité; 3° enfin si la présence seule de la machine dans le sous-sol et dans les conditions où elle fonctionne présente pour la sûreté des locataires et pour l'immeuble des dangers qui devraient en faire ordonner la suppression. Le jugement était aussi restrictif que possible pour le propriétaire; celui-ci interjeta appel; la cour confirma, en adoptant les motifs des premiers juges (1).

Nous croyons que la cause de l'industrie est gagnée, dans les limites où elle peut l'emporter. Quand l'industrie occupe seule la chose louée, l'industriel doit avoir le droit d'introduire les découvertes dans les appareils: c'est pour lui une condition de vie. Si le fonctionnement des machines est de nature à nuire à la solidité de la maison, c'est aux parties à prévoir cet inconvénient et à fixer le loyer en conséquence; mais si le propriétaire consent à ce qu'une industrie soit exercée dans le fonds qu'il loue, il doit aussi en accepter les conséquences. Le conflit entre la propriété et l'industrie n'existe réellement que pour les petites industries qui s'exercent dans une maison habitée par d'autres locataires; dans ce cas, il faut procéder comme l'a fait le tribunal de la Seine: ne pas sacrifier l'industrie aux légers inconvénients qui résultent du bruit des machines, mais aussi ne pas sacrifier la propriété à l'industrie, quand le préjudice est réel et non prévu, au moins tacitement, lors du contrat.

(1) Paris, 8 novembre 1866 (Dalloz, 1866, 2, 227).

**255.** Le même conflit et la même lutte se sont présentés quand il s'est agi d'introduire l'éclairage au gaz. Il y eut résistance de la part des propriétaires, et la jurisprudence se prononça d'abord en leur faveur. Dans une espèce jugée par la cour de Paris en 1851, il s'agissait d'un rez-de-chaussée loué pour l'exploitation d'un restaurant; le propriétaire s'opposa à ce que le preneur y établît le gaz. Ce mode d'éclairage, dit la cour de Paris, à raison des désordres et des inconvénients qu'il peut présenter au regard du propriétaire, doit être l'objet de conventions spéciales entre les parties; le locataire ne peut l'introduire qu'avec le consentement exprès du bailleur. Or, le propriétaire, loin de consentir à des innovations quelconques, avait interdit au preneur de faire ou d'apporter, dans les lieux loués, aucun changement sans son autorisation préalable (1).

C'est le droit strict; il doit céder devant les nécessités de la civilisation. Quand tout le monde éclaire au gaz, comment les propriétaires pourraient-ils s'opposer à ce que les locataires profitent de cette merveilleuse découverte? En 1862, la cour de Paris rendit un nouvel arrêt qui constate le progrès, et quand le progrès est général, il entraîne même les conservateurs par excellence, les propriétaires. On lit dans le jugement rendu par le premier juge: que le droit de se chauffer et de s'éclairer, de quelque façon que ce soit, appartient aux locataires, pourvu qu'il ne résulte du mode adopté ni danger ni inconvénient », sauf aux bailleurs à inscrire une clause prohibitive dans le bail. Il s'agissait d'une boutique. La cour dit, en confirmant le jugement, que, de 1850 à 1860, l'usage de l'éclairage au gaz s'est généralement répandu dans les magasins de la rue où était située la maison louée. Dans ces circonstances, on doit admettre que le propriétaire a tacitement autorisé le locataire de la boutique à user du gaz, comme en usent la plupart des locataires du même quartier. L'arrêt ajoute qu'il n'était pas justifié que les travaux exécutés pour la pose des appa-

(1) Paris, 22 décembre 1851 (Dalloz, 1852, 2, 233).

reils d'éclairage eussent porté atteinte à la solidité de la maison (1).

**256.** La jouissance du preneur donne encore lieu à une question controversée. Bail d'une carrière située dans l'intérieur de la ville de Grenoble; le contrat était fait pour vingt ans moyennant un loyer de 4,500 francs. Trois ans après, on commença la construction de nouvelles fortifications, ce qui procura un grand débit aux preneurs; ils augmentèrent leur exploitation et réalisèrent des bénéfices considérables. Action du propriétaire tendant à la résiliation du bail ou à une indemnité. La cour maintint le bail et ordonna que la moitié du bénéfice net des fournitures faites et à faire pour les nouveaux remparts serait attribuée aux bailleurs. Cette décision a été critiquée par Duvergier; puis Troplong, qui aime à critiquer Duvergier, et Marcadé, qui aime à critiquer tout le monde, sont intervenus dans le débat. Il est certain que l'arrêt est assez mal rédigé; il semble considérer le bénéfice imprévu que faisaient les preneurs comme un avantage fortuit dont les bailleurs devaient profiter, de même que le bailleur supporte la perte fortuite de la récolte en vertu de l'article 1769. Sur ce point, l'erreur est évidente. On peut justifier l'arrêt en lui donnant une autre interprétation, dont les éléments se trouvent, du reste, dans la décision de la cour. Celui qui loue une carrière paye un prix proportionné à la valeur des produits annuels; ces produits dépendent de la consommation ordinaire, c'est dans ces conditions que le bail litigieux avait été fait; la consommation ayant augmenté, l'extraction dépassa les prévisions et les calculs des parties contractantes, donc le prix ne se trouvait plus en rapport avec la jouissance; la jouissance s'étendant, le prix devait aussi augmenter (2). Il y a une autre difficulté qui n'a pas été soulevée: le contrat qualifié de bail était-il un louage? Dans l'opinion que nous avons enseignée, c'était plutôt une vente; mais quel était l'objet de la vente? Ce n'était pas la carrière, mais les

(1) Paris, 29 novembre 1862 (Daloz, 1862, 2, 208).

(2) Grenoble, 5 mars 1835 (Daloz, au mot *Louage*, n° 235. Duvergier, t. 1, p. 384, n° 404. Troplong, n° 239. Marcadé, t. VI, p. 460, note 2.

produits annuels de la carrière, calculés d'après les besoins de la consommation ordinaire. L'acheteur pouvait-il extraire plus et épuiser la carrière? Non, c'eût été dénaturer le contrat. Cette manière de décider la contestation aboutit au même résultat que l'arrêt de Grenoble, mais elle nous paraît plus juridique.

N° 2. LE PRENEUR DOIT JOUIR DE LA CHOSE D'APRÈS SA DESTINATION.

**257.** Aux termes de l'article 1728, « le preneur est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention. » Quand le contrat détermine la destination, il y a une loi que le preneur doit observer comme toutes les autres clauses de la convention. Si les parties contractantes n'ont pas fait de convention expresse sur l'usage auquel la chose est destinée, le code veut que l'on consulte les circonstances de la cause. Cela implique qu'il y a toujours une destination convenue, soit expressément soit tacitement. En effet, la destination de la chose louée est de l'essence du contrat de louage. D'une part, les obligations du bailleur en dépendent, car il est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; il faut donc que cet usage soit convenu par les parties. D'autre part, la jouissance du preneur est limitée par la destination de la chose louée, elle diffère selon cette destination; il faut donc que les parties soient d'accord sur ce point. Comment la destination de la chose sera-t-elle constatée, à défaut de convention? L'article 1728 répond « qu'elle sera présumée d'après les circonstances ». C'est sur la proposition du Tribunal que le principe a été formulé en ces termes; on lit dans ses Observations: « Le projet portait que le preneur était tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui avait été donnée par le bail ou par l'usage, à défaut de convention. On a pensé que ces mots *par l'usage* ne disaient point assez. Par exemple, si une maison, qui jusqu'alors était occupée par un boulanger et servait à son état, est louée ensuite à un serrurier,