

le pouvoir discrétionnaire de prononcer la résiliation du bail suivant les circonstances. En théorie, il y a une différence. Quand une maison bourgeoise est transformée en cabaret, la loi du contrat est violée, et on ne comprend pas, dans ce cas, que le juge ait le pouvoir de refuser la résiliation du bail; il n'y a pas là de plus ou de moins qui rende l'inexécution des engagements plus ou moins grave: le contrat est violé, et en un point essentiel, donc il doit être résilié. Si néanmoins la loi accorde au juge un pouvoir d'appréciation, c'est qu'elle suppose qu'il s'agit de simples changements dans les lieux loués plutôt que d'un changement dans la destination. Les innovations du preneur peuvent être plus ou moins graves, partant, le juge doit avoir le droit de décider d'après les circonstances. Il pourrait ne pas prononcer la résiliation du bail et se borner à ordonner le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif (1). A plus forte raison, le juge doit-il accorder un délai au preneur, lorsque celui-ci offre de faire disparaître les changements. C'est le droit commun de l'article 1184; sauf au bailleur à stipuler le pacte commissaire, en ce sens que le bail sera résolu de plein droit par le seul fait des innovations (2).

§ V. De l'obligation de restitution.

269. Le preneur a seulement le droit de jouir de la chose louée pendant un certain temps (art. 1709); quand ce temps est expiré, il doit en faire la restitution. Il doit restituer tout ce qu'il a reçu avec ses accessoires. Le principe est incontestable, il ne peut guère donner lieu à difficulté que dans les baux ruraux. Le fermier est responsable des déficits entre la contenance des terres constatée à la sortie et celle qui existait lors de son entrée en jouissance; peu importe qu'il y ait eu ou non un état des héritages loués; l'état ne concerne que la preuve; s'il n'y en a pas, le bailleur sera admis, d'après le droit com-

(1) Nancy, 27 août 1836 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 281).

(2) Liège, 27 juillet 1850 (*Pasicrisie*, 1851, 2, 36).

mun, à prouver quelle était la contenance, et quel est le déficit. Nous disons que le fermier en est responsable, cela suppose qu'il y a faute de sa part, et il y a faute si, comme cela arrive d'ordinaire, le déficit est dû à des usurpations commises par les propriétaires contigus, dans le cas où il ne les aurait pas dénoncées au bailleur. De son côté, le fermier peut avoir empiété sur les terres de ses voisins; de sorte qu'il y aura un excédant de contenance d'une part, et un déficit de l'autre. Le fermier pourrait-il compenser l'excédant avec le déficit? Non certes, car ces excédants ne donnent aucun droit au propriétaire, et, quand même il en aurait acquis la propriété par la prescription, cela n'empêcherait pas le preneur d'être en faute, et une faute ne se compense pas avec une usurpation (1).

270. Dans quel état le preneur doit-il restituer la chose louée? La difficulté se présente pour les réparations. Aux termes de l'article 1720, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. La même obligation incombe-t-elle au preneur, en ce qui concerne la restitution? Non, il faut tenir compte du droit que le preneur a de jouir de la chose et de l'action du temps qui use tout. Le preneur n'est pas responsable de la diminution de valeur que la chose éprouve par l'usage légitime qu'il en fait, et il ne l'est pas de la vétusté. Tel est le principe. L'application pourrait faire naître bien des difficultés; la loi les a prévenues. Il faut distinguer.

« S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri, ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. » Si donc le procès-verbal constate que la chose a été délivrée en bon état de réparations de toute espèce, le preneur devra faire les réparations avant sa sortie, sans distinguer entre les réparations locatives et les grosses réparations. Toutefois il ne répond pas de ce qui a péri, bien entendu par cas fortuit; car il répond de sa faute, d'après le droit commun, tel que nous l'avons exposé au titre des *Obligations*. La

(1) Nancy, 5 août 1865 (Dalloz, 1870, 2, 53).

perte fait naître une difficulté de preuve sur laquelle nous reviendrons.

De même le preneur ne doit pas réparer ce qui a été dégradé par force majeure; le cas fortuit frappe le propriétaire. Une grave difficulté s'élève ici : l'incendie est-il un cas fortuit ou de force majeure? Le code répond à la question dans les articles 1733 et 1734, que nous expliquerons plus loin. Enfin l'article 1730 dit que le preneur ne doit pas réparer ce qui a été dégradé par vétusté. Il faut appliquer cette exception non-seulement à l'action exclusive du temps, mais aussi à la jouissance légitime de la chose louée qui appartient au preneur. Il ne peut pas être responsable lorsqu'il a usé de son droit. Il faut dire du preneur ce que l'article 589 dit de l'usufruitier; celui-ci a le droit de se servir des choses pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par sa faute. Il en est de même du preneur. De ce que les parties ont constaté l'état de la chose louée lors de l'ouverture du bail, on ne peut pas conclure que le preneur se soit engagé à réparer les dégradations qui sont la conséquence de l'usage qu'il avait le droit de faire. Cette dégradation est comprise dans la *vétusté*, car ce n'est pas l'action exclusive du temps qui use la chose, c'est l'usage continué pendant un certain temps.

271. L'état des lieux a une grande importance dans le bail des établissements industriels, qui comprend les machines et ustensiles nécessaires au roulement de l'usine. Parfois ces accessoires sont livrés au preneur avec prise, avec cet effet qu'il en devient propriétaire en payant la valeur à dire d'experts, et que, lors de sa sortie, le propriétaire les reprend en remboursant la valeur également à dire d'experts. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur ce point plus haut.

Si le preneur ne devient pas propriétaire des accessoires, les parties restent sous l'empire du droit commun. On a demandé si le fermier devait profiter de la plus-value que les machines ont pu acquérir par l'effet de la variation du prix des matières premières, et si l'on devait

mettre à sa charge la moins-value que les progrès de l'industrie, les inventions et perfectionnements feraient subir aux instruments qui lui ont été livrés. La cour de Bourges s'est prononcée, avec raison, pour la négative. En effet, d'après l'article 1730, le preneur ne répond pas de la vétusté; or, c'est par l'action du temps, et du progrès qu'il amène, que le matériel de l'usine est déprécié, donc on n'en doit tenir aucun compte. De même le fermier ne peut se prévaloir d'une plus-value résultant de l'augmentation de valeur des matières premières. Le preneur peut seulement réclamer une indemnité pour les additions et améliorations faites à la chose louée, et il ne répond que des dégradations qui dépassent l'usage légitime de la chose (1).

272. « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » (art. 1731). Quel est le fondement de cette présomption? Le preneur est tenu des réparations locatives, tandis que le bailleur doit faire les grosses réparations. Le preneur, sachant que c'est lui qui devra supporter les frais des menues réparations, n'aura pas manqué d'exiger que le bailleur les fasse à son entrée; la loi fait de cette probabilité une présomption. Mais, d'après les termes formels de l'article 1731, la présomption ne porte que sur les réparations locatives; on ne peut donc pas l'étendre aux autres réparations, puisque les présomptions ne peuvent pas être étendues d'un cas à un autre, fût-ce par motif d'analogie; et, dans l'espèce, il n'y a pas d'analogie, le preneur n'étant pas obligé de faire les réparations non locatives, a moins d'intérêt à constater qu'elles n'étaient point faites lors de son entrée. On objecte que le preneur a aussi le droit d'exiger que le propriétaire fasse les grosses réparations, qu'il n'est donc pas probable qu'il ait reçu la chose sans les exiger; il y a même un plus grand intérêt que pour les réparations locatives, puisque les autres réparations sont plus importantes. De là on con-

(1) Bourges, 3 août 1858, et rejet, 1^{er} août 1859 (Daloz, 1859, 1, 353).

clut qu'il faut lire l'article 1731 comme s'il portait : Le preneur est présumé avoir reçu la chose en bon état de réparations, même locatives (1). Nous ne pouvons admettre une interprétation qui aboutit à changer le texte de la loi ; l'interprète n'a jamais ce droit ; il ne l'a surtout pas lorsqu'il s'agit de présomptions. Si l'intention du législateur avait été d'appliquer la présomption à toutes les réparations, il n'aurait pas ajouté le mot *locatives* ; ce mot est donc nécessairement restrictif ; dans l'opinion que nous combattons, on l'efface. Cela est décisif.

273. L'article 1731 admet la preuve contraire à la présomption qu'il établit. C'est le droit commun. Le preneur pourra donc prouver que, lors du bail, les réparations locatives n'étaient pas faites. A plus forte raison sera-t-il admis à prouver que les autres réparations n'étaient pas faites. On a prétendu le contraire en argumentant *a contrario* du texte de l'article 1731. Mauvaise argumentation qui, dans l'espèce, aboutit à une absurdité : le preneur serait admis à la preuve que la chose était en mauvais état de réparations locatives, quoiqu'il ait une présomption contre lui ; et on ne l'admettrait pas à prouver que les autres réparations n'étaient point faites, alors qu'on ne peut lui opposer aucune présomption (2) ! C'est une de ces mauvaises raisons qui ne prouvent qu'une chose, c'est que la cause est mauvaise.

La preuve contraire peut-elle se faire par témoins ? Nous avons dit, au titre des *Obligations*, que la preuve contraire, que la loi permet d'opposer à une présomption, est la preuve de droit commun. Il s'agit de savoir si, dans l'espèce, la preuve testimoniale est admissible. Tous les auteurs, sauf Delvincourt, enseignent que le preneur peut prouver par témoins l'état de dégradation où se trouvait l'immeuble, à son entrée en jouissance (3), et la jurisprudence est conforme (4). Cela n'est guère douteux. La dé-

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 257, n° 178 bis III.

(2) Bruxelles, 8 juin 1863 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 200).

(3) Duranton, t. XVII, p. 74, n° 101. Duvergier, t. I, p. 150, n° 443.

(4) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Louage*, n° 342. Il faut ajouter l'arrêt précité (note 2) de Bruxelles.

gradation d'un immeuble est un fait matériel, ce n'est pas un fait juridique ; dès lors la preuve testimoniale est indéfiniment admissible, les faits purs et simples ne tombant pas sous l'application de l'article 1341. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur la preuve par témoins.

§ VI. Des pertes et détériorations.

N° 1. QUI SUPPORTE LA PERTE ET QUI DOIT LA PROUVER ?

274. « Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui sont arrivées pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » (article 1732). Cette disposition est-elle une application des principes généraux ou y déroge-t-elle ? L'opinion générale est que la loi ne fait qu'appliquer au bail les principes qui régissent la perte de la chose dans les contrats ; à notre avis, cela n'est pas douteux. Quand le débiteur doit délivrer ou restituer le corps certain et déterminé qui fait l'objet de l'obligation, il est libéré si la chose vient à périr sans sa faute ; il n'est pas en faute lorsqu'il y a cas fortuit ; mais s'il allègue que la chose a péri par un cas fortuit, il doit le prouver. Tel est le principe établi par l'article 1302. C'est une conséquence des règles qui régissent la preuve, combinées avec l'obligation qui incombe au débiteur de restituer la chose. Le bailleur demande la restitution de la chose louée : que doit-il prouver ? Comme tout demandeur, il doit prouver le fondement de sa demande. Et sur quoi son action est-elle fondée ? Sur le bail, en vertu duquel il a délivré la chose louée au preneur. L'existence du bail et la délivrance étant constantes, on le suppose, le preneur est obligé de restituer la chose. Il ne la restitue pas, en soutenant qu'il est libéré par la perte fortuite de la chose. Celui qui se prétend libéré doit prouver le fondement de l'exception de libération qu'il oppose au demandeur. Donc le preneur doit prouver le cas fortuit en vertu duquel il se prétend libéré. L'article 1732