

la preuve de cette impossibilité (1). » La jurisprudence des cours de Belgique est conforme (2).

Ces décisions sont assez incohérentes, et le point de droit y est faiblement établi ; pour mieux dire, les cours le supposent prouvé, parfois même elles semblent en douter. Nous terminons cette revue de la jurisprudence en citant un arrêt de la cour de cassation qui est plus explicite. La cour de Paris avait jugé en fait qu'il résultait des témoignages de l'enquête et des faits et documents de la cause que l'incendie avait eu lieu sans la faute du locataire ; que, d'autre part, l'incendie avait eu deux foyers distincts, ce qui concourait à exclure l'idée d'une faute imputable au locataire et impliquait une cause de force majeure dont il ne doit pas répondre. Pourvoi pour violation de l'article 1733. La cour de cassation rejette. Elle constate d'abord, d'après l'arrêt attaqué, qu'on ne pouvait reprocher au locataire ni faute, ni imprudence, ni défaut de surveillance. En droit, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure. Il était satisfait suffisamment au vœu de cette disposition par la déclaration de la cour de Paris, que l'incendie avait eu deux foyers, ce qui concourait, avec tous les autres faits exclusifs de la faute, à impliquer une cause de force majeure. L'article 1733 n'exige pas que les faits de force majeure soient déterminés ou spécifiés ; décider autrement, ce serait aller au delà des prescriptions de la loi (3).

II. Application.

281. L'article 1733 est placé sous la rubrique des règles communes aux baux des *maisons* et des *biens ruraux*. Il s'applique donc à tout preneur dès que le bail a pour objet une maison ou une ferme. On a prétendu qu'il fallait le limiter aux lieux destinés à être habités et que,

(1) Chambéry, 10 avril 1867 (Dalloz, 1867, 2, 90).

(2) Gand, 28 juillet 1851 (*Pasicrisie*, 1853, 2, 125) ; Liège, 23 mai 1868 (*Pasicrisie*, 1868, 2, 263).

(3) Rejet, 20 avril 1859 (Dalloz, 1859, 1, 318).

par suite, il ne recevait pas d'application au locataire d'un théâtre. Le fait d'habitation, disait-on, est la base sur laquelle repose la présomption de faute du preneur ; or, les théâtres, non-seulement ne sont pas habités, mais les règlements de police défendent même qu'ils le soient. De plus, l'autorité exerce elle-même une surveillance active et de chaque jour, ce qui fait cesser la présomption de faute contre le preneur, car il serait peu raisonnable de présumer qu'il y a imprudence du locataire, alors que l'autorité veillait elle-même ; d'ailleurs les propriétaires de théâtres n'ignorent pas le danger d'incendie qui les menace incessamment, mais ils trouvent, dans le prix élevé de location qu'ils exigent, la compensation des chances auxquelles ils sont exposés ; ils sont donc indemnisés de leurs risques par le loyer qu'ils perçoivent.

L'argumentation est spécieuse, mais elle n'est pas solide. Ce n'est pas le fait d'habitation, c'est le fait de location qui engendre la responsabilité : le preneur répond de l'incendie, dit l'article 1733. C'est une règle générale et absolue à laquelle l'interprète ne peut apporter aucune exception. La surveillance de l'autorité municipale n'empêche pas que le locataire doive veiller ; il le doit d'autant plus que le danger d'incendie est plus grand, l'intérêt de la sûreté publique y est engagé. Si le prix de location des salles de spectacle est plus élevé que celui des maisons d'habitation, ce n'est pas pour dédommager le bailleur des risques qu'il prendrait sur lui, c'est à raison des bénéfices que l'exploitation des lieux loués procure au locataire. Le jugement, confirmé en appel, décide, en fait, que le preneur n'était pas en faute ; il y a des considérants concernant la question de droit qui pourraient faire croire que les directeurs de théâtre ne sont pas soumis au droit commun. Nous croyons inutile de les combattre, la question de droit n'étant pas douteuse (1).

282. La responsabilité du preneur cesse lorsque l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure. On

(1) Paris, 18 avril 1836 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 382). Duvergier, t. I, 414, n° 417. Aubry et Rau, t. IV, p. 484, note 20, § 367.