

droit; de là suit que le bailleur ne sera tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du bail (art. 1150). Quels sont les dommages-intérêts prévus? D'après la doctrine de Pothier, que le code a consacrée, ce sont les dommages-intérêts intrinsèques, c'est-à-dire ceux que le preneur souffre dans la chose louée. Nous renvoyons au titre des *Obligations*, où est le siège de la matière.

400. « Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés, qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués » (art. 1749). Ainsi le preneur jouit d'un droit de rétention; c'est une garantie que la loi lui accorde pour assurer le paiement de l'indemnité à laquelle il a droit. Nous reviendrons, au titre des *Privileges et Hypothèques*, sur le droit de rétention, qui est une espèce de privilège. Il en résulte que l'acquéreur est intéressé à payer l'indemnité, puisqu'il ne peut entrer en possession de la chose louée que lorsque le preneur l'a touchée. C'est en ce sens que l'article 1749 dit que les dommages et intérêts doivent être acquittés par le bailleur ou, à son défaut, par l'acquéreur. Celui-ci n'est pas débiteur personnel, c'est le bailleur qui est tenu de la dette; si l'acquéreur la pays, il aura un recours contre son vendeur.

L'article 1750 ajoute : « Si le bail n'est point fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts. » Cette disposition est mal rédigée. Elle suppose que l'acquéreur est tenu de l'indemnité; les articles 1744-1746 disent, au contraire, que c'est le bailleur qui doit payer l'indemnité. Mais l'acquéreur, quoique n'étant pas débiteur, a intérêt à payer pour entrer en jouissance, parce que le preneur peut lui opposer le droit de rétention. Le preneur ne jouit pas de ce droit lorsqu'il n'a pas de bail avec date certaine; il peut, à la vérité, réclamer des dommages-intérêts contre le bailleur (n° 391), mais il ne peut pas faire valoir ce droit contre l'acquéreur en retenant la possession de l'immeuble; ce serait forcer indirectement l'acquéreur à lui faire l'avance de l'indemnité; or, le preneur dont le bail

n'a pas date certaine n'a aucun droit contre l'acquéreur; d'après la rigueur de la loi, il peut même être expulsé sans congé. C'est en ce sens que l'article 1750 dit que l'acquéreur n'est pas tenu de l'indemnité à l'égard du preneur qui n'a pas de bail avec date certaine.

ARTICLE 6. De la perte de la chose louée

§ 1^{er}. Principe.

401. L'article 1741 porte que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée. Faut-il distinguer si la chose périt par cas fortuit ou par la faute du preneur? Non; alors même que la chose louée périt par la faute du preneur, le bail cesse, parce qu'il n'y a pas de contrat de louage sans que le preneur ait la jouissance de la chose. Il est de l'essence du contrat que le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur; celui-ci paye le loyer ou le fermage comme prix de cette jouissance; il ne peut donc être tenu de payer le prix d'une jouissance qu'il ne peut plus avoir, la chose louée n'existant plus.

Tels sont les principes. On a prétendu que l'article 1722, combiné avec l'article 1741, y déroge. C'est une mauvaise interprétation que la jurisprudence a repoussée. Le siège de la matière est dans l'article 1741. Or, cette disposition est conçue en termes absolus qui n'admettent aucune distinction: la perte de la chose louée résout le contrat. C'est l'application du principe élémentaire que nous venons de rappeler. Quant à l'article 1722, il est ainsi conçu : « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité *par cas fortuit*, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. » On a dit que l'article 1722 expliquait l'article 1741; que, par suite, il fallait distinguer si la chose louée périt par cas fortuit ou par la faute du preneur. Dans le premier cas, le contrat est résolu de plein droit; dans le second cas, le bail

n'est pas résolu de plein droit, le preneur reste tenu de ses engagements; il doit donc continuer à payer le prix de la jouissance, quoiqu'il ne jouisse plus; mais s'il ne jouit plus, c'est par sa faute, il doit en supporter les conséquences. C'est très-mal raisonner. L'objet de l'article 1722 n'est pas de décider quand le bail finit par la perte de la chose louée; il prévoit le cas de la perte fortuite et détermine quels sont, dans cette hypothèse, les droits et les obligations des parties contractantes. La difficulté que la loi a en vue est celle-ci. La chose louée périt par cas fortuit, en tout ou en partie; le preneur ne jouit plus: peut-il demander que le bailleur reconstruise ce qui a été détruit? a-t-il droit à des dommages-intérêts contre le bailleur si celui-ci ne reconstruit pas? A ces questions la loi répond négativement. La chose est détruite, la perte est pour le bailleur, que l'on suppose être propriétaire, il ne peut plus réclamer le prix d'une jouissance qu'il est dans l'impossibilité de procurer au preneur; mais celui-ci, de son côté, ne peut pas exiger que le bailleur reconstruise, il ne peut pas demander des dommages-intérêts, parce que le bailleur n'est pas tenu à des dommages-intérêts alors qu'il n'est pas en faute. Quand la chose louée vient à périr par la faute du preneur, on n'est plus dans le cas prévu par l'article 1722. Deux questions se présentent alors, décidées l'une et l'autre par des textes formels. La perte de la chose arrivée par la faute du preneur résout-elle le bail? Oui, dit l'article 1741, parce qu'il ne peut plus y avoir de bail quand il n'y a plus de chose dont le preneur a la jouissance. La faute du preneur le soumet-elle à des dommages-intérêts envers le bailleur? Oui, dit l'article 1732, qui n'est que l'application des principes généraux sur les obligations, et l'article 1722 consacre implicitement la même décision; dire qu'il n'y a lieu à aucun dédommagement quand la perte est fortuite, c'est dire qu'il y a lieu à dommages-intérêts, d'après le droit commun, quand la perte est imputable à la faute de l'une des parties (1).

(1) Duvergier, t. I, p. 523, n° 521. Rouen, 16 janvier 1845 (Daloz, 1845,

402. L'article 1741 suppose que la perte est totale, puisqu'il parle de la perte de la chose louée. Que faut-il décider si la perte est partielle? L'article 1741 ne prévoit pas la difficulté. L'article 1722 règle le cas où la chose louée est détruite en partie par un cas fortuit; il décide que le preneur peut, *suivant les circonstances*, demander une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Quelles sont ces *circonstances*? et qui en est juge? La loi ne donne pas au preneur l'option entre la résiliation du bail et la diminution du prix; la résiliation d'un contrat synallagmatique ne dépend jamais de la seule volonté de l'une des parties. C'est une question de circonstances, dit la loi, par conséquent le juge les appréciera et décidera. On doit appliquer au bail, par analogie, ce que l'article 1636 dit de l'éviction partielle: il faut voir si la partie de la chose qui est détruite est de telle conséquence, relativement au tout, que le preneur n'eût point loué sans la partie dont il perd la jouissance; dans ce cas le juge prononcera la résiliation du bail; si, au contraire, il est constant que le preneur aurait loué quand même la partie détruite n'aurait pas été comprise dans le bail, le juge maintiendra le contrat. C'est une question de fait.

Le preneur peut-il aussi demander, selon les circonstances, la résiliation du bail ou une diminution du prix, lorsque la perte partielle a eu lieu par sa faute? L'affirmative résulte des principes que nous venons d'exposer. Dès que le preneur n'a pas la jouissance qui fait l'objet du contrat, il ne peut pas être tenu de payer cette jouissance. Ce serait une obligation sans cause, or, sans cause il n'y a pas d'obligation (art. 1131). Donc la perte partielle, fût-elle arrivée par la faute du preneur, doit avoir pour conséquence une diminution proportionnelle des loyers ou fermages. Et si la partie détruite est de telle importance, que le contrat ne puisse plus remplir l'objet pour lequel il a été formé, le preneur, quoiqu'il soit en faute, doit avoir le droit d'en demander la résiliation; en effet,

2, 172). Metz, 25 juillet 1855 (Daloz, 1856, 2, 212). Paris, 1^{er} avril 1868 (Daloz, 1868, 2, 85).

dans ce cas, la perte partielle équivaut à une perte totale; or, la perte totale, quoique arrivée par la faute du preneur, résout le contrat.

Bien que la perte partielle, arrivée par la faute du preneur, soit assimilée à la perte arrivée par cas fortuit, il y a une grande différence entre les deux hypothèses en ce qui concerne les dommages-intérêts. En cas de perte fortuite, il n'y a pas lieu à dédommagement, dit l'article 1722, tandis que l'article 1732 décide que le preneur répond des *dégradations* ou des *pertes* qui arrivent pendant sa jouissance, quand elles ont eu lieu par sa faute; ce qui comprend la perte partielle aussi bien que la perte totale.

403. La jurisprudence a consacré ces principes par de nombreuses décisions. Il suffira de rapporter un exemple : la question, d'ordinaire, est de pur fait. La Compagnie générale des voitures loue un local composé d'écuries et remises, et destiné à contenir 250 chevaux et 200 voitures. Un incendie, dont la cause resta inconnue, détruisit une grande partie du bâtiment; le bailleur demanda que la Compagnie fût condamnée à reconstruire les bâtiments incendiés et à les rétablir dans leur état primitif. De son côté, la Compagnie conclut à la résiliation du bail. C'est sur ce dernier point que portait la seule difficulté de la cause. On invoquait contre la Compagnie la disposition absolue de l'article 1741, qui ne déclare le contrat de louage résolu que par la perte de la chose, d'où l'on concluait que la destruction devait être complète et absolue. Nous reviendrons sur ce côté de la question. On invoquait encore contre les preneurs la présomption de faute établie par l'article 1733 à charge du locataire, en cas d'incendie. La cour répond que l'article 1741 ne distingue pas entre le cas où le preneur est responsable de la perte de la chose et le cas où il ne le serait pas; la résolution du contrat de louage, dit très-bien l'arrêt, est inhérente à la nature même du contrat, qui ne comporte pas l'obligation de payer un loyer pour une chose qui n'existerait plus. Autre est la question de savoir si, le bail étant résolu, le preneur est tenu des

dommages-intérêts; il est certain que, dans le cas d'incendie, le bailleur a une action contre le locataire, mais cela n'empêche pas la résiliation du bail (1).

404. Dans cette espèce, il a été jugé implicitement que le preneur peut, en cas de perte partielle, demander la résolution du bail. Si le preneur veut maintenir le bail avec une diminution du prix, le bailleur n'a pas le droit de s'y opposer, et le juge ne pourrait pas rejeter la demande. Nous avons reconnu au juge un pouvoir d'appréciation quand le locataire conclut à la résiliation du bail, parce que la question de savoir si le bail doit être résilié dépend des circonstances de la cause; mais si le preneur veut maintenir le bail, il ne dépend pas du juge de le déclarer résilié malgré lui. Si le preneur veut se contenter de la jouissance mutilée qui lui reste, le juge doit maintenir le bail, en réduisant le prix (2).

Le bailleur ne pourrait donc pas demander que le bail fût rompu; ce n'est pas en sa faveur que la loi établit l'alternative entre la résiliation du bail et une diminution du prix. De son côté, le preneur ne peut pas exiger que le bailleur reconstruise la partie détruite. L'article 1722 précise quel est son droit. Lorsque la perte est arrivée par cas fortuit, la solution n'est pas douteuse : le preneur ne peut pas obliger le bailleur à reconstruire ce qu'un cas fortuit a détruit. Nous avons dit plus haut (n° 111) qu'il ne faut pas confondre le cas de destruction partielle prévu par l'article 1722 avec le cas prévu par l'article 1720, qui suppose qu'il y a de simples réparations à faire pendant la durée du bail; le bailleur doit faire les réparations nécessaires, et le preneur peut l'y contraindre par autorité de justice; il ne peut pas l'obliger à faire des reconstructions en cas de perte partielle. Si la perte partielle était arrivée par la faute du bailleur, le preneur pourrait-il l'obliger à reconstruire? A notre avis, non. Cela n'est guère douteux quand la perte est totale; dans ce cas, le bail est résolu si le preneur est en faute (n° 401);

(1) Paris, 1^{er} avril 1868 (Dalloz, 1868, 2, 85).

(2) Duvergier, t. 1, p. 533, n° 522.

il doit aussi être résolu si le bailleur est en faute. Or, ce qui est vrai de la perte totale doit l'être de la perte partielle, les principes étant identiques; le bailleur ne pourrait pas demander le maintien du bail, quoique le preneur fût en faute; par la même raison, le preneur ne peut pas demander que le bail soit maintenu, quoique le bailleur soit en faute. La faute donne lieu à des dommages-intérêts, c'est-à-dire à une réparation pécuniaire. C'est la seule réparation qui soit juste, la reconstruction ne pouvant jamais se faire dans les conditions où se trouvait la chose détruite.

405. Le principe que le preneur n'a pas d'action contre le bailleur, pour faire reconstruire la partie détruite, reçoit-il une exception dans le cas où le propriétaire obtient une indemnité du chef de la perte? Il nous semble que la négative est certaine. L'indemnité que le propriétaire touche n'a rien de commun avec les droits du preneur; il reste toujours vrai de dire que la perte totale ou partielle résout le bail en tout ou en partie et que, le contrat étant résolu, le preneur n'a aucune action contre le bailleur pour le forcer à reconstruire. Ce principe est consacré par le texte de la loi; pour admettre une exception aux articles 1741 et 1722, il faudrait une disposition formelle, ou il faudrait que l'exception résultât du principe même que la loi établit; or, il n'y a pas de texte qui déroge à ces articles, et la raison que l'on invoque est tout au plus une considération d'équité (1).

La jurisprudence est indécise, elle manque d'un principe certain; tantôt elle admet l'action du preneur, tantôt elle la rejette. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le propriétaire reçoit une indemnité complète de l'Etat ou de la compagnie qui exproprie l'immeuble loué. Quels sont, dans ce cas, les droits du preneur? Un premier point est certain, c'est que le bail est résolu (n° 385). Quand toute la chose louée est expropriée, elle est mise hors du commerce, puisqu'elle est destinée à l'utilité pu-

(1) En sens contraire, Duvergier, t. I, p. 533, n° 523. Troplong donne toujours une action au preneur; nous avons déjà dit que c'est confondre le cas de l'article 1722 avec le cas de l'article 1720.

blique. Comme le preneur subit également une expropriation, la loi lui accorde aussi une indemnité; tous les intérêts sont donc sauvegardés. Lorsque le propriétaire n'est exproprié que d'une partie de l'immeuble, le bail n'est pas résolu de plein droit, puisque la chose louée subsiste. On demande si le preneur peut user du droit que lui donne l'article 1722 en cas de perte partielle arrivée par cas fortuit. La cour de Liège s'est prononcée pour l'application de l'article, et nous croyons qu'elle a bien jugé. L'expropriation est un cas de force majeure qui enlève au preneur la jouissance d'une partie de la chose; il est vrai qu'elle existe matériellement, mais, comme elle est placée hors du commerce, la chose est censée détruite. Le texte de la loi est donc applicable. Si le preneur demande la résiliation du bail à raison de l'importance de la partie du fonds dont il est privé, il ne peut pas réclamer de dommages-intérêts contre le bailleur; l'article 1722 le dit quand la chose est détruite par un cas fortuit, et il y a même raison de décider dans le cas d'expropriation; la cour de Liège l'a jugé ainsi; le preneur a d'ailleurs son action en indemnité contre l'Etat ou contre la compagnie (1). Reste l'hypothèse où le preneur veut maintenir le bail; l'article 1722 lui donne, dans ce cas, droit à une diminution du prix: peut-il, au lieu d'une diminution des loyers ou fermages, exiger que le bailleur répare la maison louée, si la chose est possible? L'article 1722 ne lui accorde pas ce droit; le preneur ne peut pas invoquer l'article 1720, car il ne s'agit pas d'une réparation; cela décide, à notre avis, la question. Cependant la cour de Paris a jugé que le propriétaire est tenu de faire, à la portion de l'héritage qu'il conserve, les travaux nécessaires pour que la jouissance du preneur continue. Comment la cour motive-t-elle cette décision? Elle dit qu'il y a une différence entre la perte fortuite et l'expropriation: quand la chose louée est détruite par un cas fortuit, tout est perte pour le propriétaire, il ne reçoit aucune indemnité; tandis qu'il est indem-

(1) Liège, 28 juillet 1849 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 22). Comparez rejet, 7 juillet 1847 (*Dalloz*, 1847, 1, 250).

nisé lorsqu'il est exproprié, et cette indemnité comprend non-seulement la portion qui lui est enlevée, mais encore les travaux qu'il est obligé de faire pour continuer la jouissance de la partie restante (1). L'argument ne répond pas au motif de droit que le propriétaire puise dans l'article 1722; qu'importe qu'il soit indemnisé complètement? Cela ne l'oblige pas à reconstruire; or, c'est de cette obligation qu'il s'agit.

Lorsque la chose louée est détruite par un incendie, le propriétaire est aussi indemnisé si l'immeuble est assuré. Néanmoins la cour de Paris a décidé que le locataire ne peut pas exiger que le bailleur y fasse des réparations (2). On explique cette contrariété de décisions par une considération de fait, c'est que la compagnie d'assurances n'indemnie pas complètement le propriétaire, comme le fait l'Etat qui exproprie. L'obligation du propriétaire de reconstruire dépendrait donc d'une circonstance accidentelle: il serait obligé ou il ne serait pas obligé de reconstruire, selon qu'il recevrait une indemnité suffisante ou insuffisante pour couvrir les frais de reconstruction. Cette distinction est admissible au point de vue de l'équité, mais le droit du preneur ne peut pas dépendre d'un fait qui est étranger au bail, c'est dans le contrat que doit se trouver le motif de décider; or, le contrat ne donne au preneur une action que lorsqu'il s'agit de réparations à faire.

La jurisprudence tend cependant à consacrer cette doctrine, qui n'a d'autre fondement que l'équité. Une partie de la maison louée s'écroule par suite de travaux de curage effectués par une ville. La perte était fortuite en ce sens qu'on ne pouvait l'imputer au bailleur. En conséquence, le bailleur offrit au locataire une diminution de loyer. Celui-ci demanda que les lieux loués fussent rétablis par le propriétaire; il alléguait que le propriétaire avait une action en indemnité contre la ville. La cour décida, en droit, que l'application de l'article 1722 ne dépend pas du point de savoir si le propriétaire obtiendra ou non une indemnité à raison de la perte qu'il a éprouvée. Toute-

(1) Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 534, n° 523.

(2) Paris, 5 mai 1826 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 204).

fois, en fait, la cour dit que le bailleur devant faire tout ce qui est humainement possible pour maintenir l'exécution du contrat, il pourrait arriver, en certains cas, que l'on obligeât le propriétaire à reconstruire s'il recevait, à titre d'indemnité, l'équivalent de la perte qu'il fait (1). Voilà à quoi aboutit la jurisprudence quand elle se laisse dominer par des considérations de fait: le fait l'emporte sur le droit.

406. Que décide la jurisprudence quand la perte est imputable au bailleur? La question se présente quand la perte est la suite de la vétusté. Lorsque la maison s'écroule par suite de vétusté, il est certain que le preneur aura une action en dommages-intérêts contre le bailleur, puisque la chute est imputable à celui-ci. Peut-il demander que le propriétaire reconstruise? Non, car le bail est résolu en vertu de l'article 1741; la seule question qui s'élève entre les parties est celle des dommages-intérêts, et les dommages-intérêts consistent en une réparation pécuniaire. Il en doit être de même lorsque l'autorité communale ordonne la destruction de la maison pour cause de sûreté publique. Le bail est également résolu; il s'agit de savoir si le propriétaire est tenu à des dommages-intérêts. Le tribunal de la Seine a jugé que la privation de jouissance n'étant pas le fait du bailleur, mais le résultat de mesures administratives, le preneur ne pouvait pas réclamer d'indemnité. C'est très-mal raisonner. Que la maison s'écroule par suite de vétusté, ou que l'autorité municipale en ordonne la démolition pour empêcher que la chute n'occasionne des accidents, la cause qui prive le locataire de sa jouissance est toujours la même, c'est la vétusté; et si la vétusté entraîne la perte de la chose louée, le propriétaire est en faute pour n'avoir pas fait les travaux nécessaires. La décision a été cassée; en admettant, dit la cour, que les mesures administratives qui ordonnent la démolition d'une maison pour cause de vétusté constituent le cas fortuit dont parle l'article 1722, le locataire n'en est pas moins autorisé à demander, pour indemnité

(1) Douai, 31 mai 1852 (Dalloz, 1853, 2, 226).

et privation de jouissance, une diminution proportionnelle du prix (1).

La cour ne se prononce pas sur le point de savoir si la vétusté est un cas fortuit, ou si elle est imputable au propriétaire. Dans une autre espèce, elle a décidé que la vétusté est un vice qui infecte la chose louée et dont, par suite, le bailleur est garant. La cour de cassation établit en principe que la démolition d'une maison peut être considérée comme constituant un cas fortuit lorsqu'elle est ordonnée par l'autorité à raison d'une cause récente et qui n'a pas été prévue par les parties, mais qu'il en est autrement quand la démolition est prescrite pour cause de vétusté et de dégradation compromettant la sûreté publique. Dans ce dernier cas, il y a seulement déclaration de la part de l'autorité d'un fait préexistant que le propriétaire a dû prévoir et qui ne peut, dès lors, constituer un cas fortuit ou de force majeure. Or, l'arrêt attaqué constatait que l'état de dégradation de la maison louée remontait à une époque bien antérieure au bail; que le propriétaire en avait connaissance au moment de la location; que peu de temps après le commencement du bail la maison avait dû être étayée de toutes parts pour satisfaire aux prescriptions de la police; si plus tard la police ordonna la démolition de la maison, c'est parce que son existence menaçait la sûreté publique. La cour conclut que le bailleur était responsable en vertu de l'article 1721, aux termes duquel il est dû garantie au preneur pour tous les vices de la chose louée (2). Ainsi la cour écarte l'article 1722. Dans toute hypothèse, le bail était résolu, la seule difficulté était de savoir si le preneur avait droit à des dommages-intérêts; or, l'arrêt attaqué décidait la question en constatant, en fait, que la démolition était imputable au propriétaire, la vétusté, cause de la démolition, existant déjà lors du contrat de bail.

Il y a un arrêt de la cour de Paris qui semble contraire à cette doctrine. La maison louée avait été démolie en

(1) Cassation. 8 août 1855 (Dalloz, 1855, 1, 336).

(2) Rejet. 12 mars 1851 (Dalloz, 1854, 5, 474).

vertu d'une décision de l'autorité, à raison tant de sa vétusté que du défaut d'alignement. En première instance, il fut jugé que le preneur avait droit à des dommages-intérêts, sans autre motif que la constatation du dommage. En appel, cette décision a été réformée; la cour applique l'article 1722; est-ce à dire qu'elle considère la vétusté comme un cas fortuit? Non, car l'arrêt constate que le propriétaire avait demandé l'autorisation de faire les réparations nécessaires et que cette autorisation lui fut refusée. Quels étaient les motifs du refus? C'est là le point décisif; la cour ne s'explique pas; toutefois elle établit que le défaut d'alignement était une des causes de la démolition ordonnée par la police, ce qui implique que l'autorisation de réparer ne pouvait être accordée; donc c'était le défaut d'alignement qui avait entraîné la démolition (1). Or, le défaut d'alignement, bien qu'il constitue une faute à l'égard de l'administration, n'est pas une faute à l'égard du preneur; celui-ci loue la maison sachant qu'elle est en dehors de l'alignement. L'arrêt de la cour de Paris est donc bien rendu, mais il n'est pas suffisamment motivé.

La cour de cassation a nettement établi la distinction que nous venons de faire entre la vétusté et le défaut d'alignement. Elle commence par établir le principe qui résulte de l'article 1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en partie par cas fortuit, le preneur n'a pas d'autre droit que de demander la diminution du prix du loyer, ou la résiliation du bail; il n'est pas autorisé à exiger que les lieux soient, aux frais du propriétaire, remis au même état qu'auparavant. Dans l'espèce, l'administration avait ordonné la démolition de la façade pour défaut d'alignement et pour vétusté. La cour dit que la destruction partielle de la maison était un cas de force majeure, circonstance que, dans toutes ses dispositions, la loi assimile au cas fortuit. Il en résultait que le preneur pouvait, selon les circonstances, demander la résolution du bail ou une diminution du prix. L'arrêt

(1) Paris, 8 juillet 1852 (Dalloz, 1853, 2, 188).

attaqué décidait qu'une diminution de loyer serait accordée au locataire, et il chargeait les experts d'en fixer le chiffre en tenant compte, dans leur appréciation, de tous les inconvénients, de toutes les privations de jouissance qu'entraînait pour le locataire le nouvel état des lieux. Cela supposait qu'il y avait cas fortuit; et le pourvoi soutenait que la nécessité de la démolition partielle provenait, non d'un fait de force majeure, mais de la vétusté, c'est-à-dire d'un vice engageant la responsabilité du bailleur. La cour de cassation répond qu'il est reconnu, à la vérité, par l'arrêt attaqué que l'ordonnance de police ordonnait la démolition, non-seulement pour cause d'alignement, ce qui constitue un cas de force majeure et rend l'article 1722 applicable, mais que la destruction avait aussi pour cause la vétusté de l'édifice, circonstance dont le propriétaire était responsable. C'était là la vraie difficulté. La chambre des requêtes la décida en faveur du propriétaire, parce qu'il résultait de l'ensemble des faits que la force majeure, ou cas fortuit, avait été la cause principale et directe de la démolition; de là la cour conclut que cette cause doit donner à la destruction son caractère propre et entraîner ses conséquences légales. L'article 1722 restait donc applicable (1).

407. Une autre difficulté s'est présentée dans une espèce analogue. Des travaux exécutés par un voisin ébranlent la maison louée; la police fait démolir la façade, ce qui réduisait la maison à deux mètres de profondeur. Néanmoins le preneur déclare qu'il entend continuer le bail, et il somme le propriétaire de faire les réparations, pour mieux dire, de construire une nouvelle façade. Celui-ci refuse. Ordonnance de référé qui ordonne la confection des travaux aux risques de qui de droit. Le locataire les fait exécuter, puis il réclame une diminution de loyer, le remboursement des impenses et des dommages-intérêts. Il a été jugé que le preneur n'avait droit à aucun dédommagement, d'après la disposition formelle de l'article 1722. Dès lors on ne pouvait pas condamner le propriétaire à

(1) Rejet, 10 février 1864 (Dalloz, 1864, 1, 234).

restituer les frais de construction, car c'eût été décider indirectement que le bailleur est obligé de reconstruire la partie de la chose louée qui se trouve détruite par cas fortuit. Les dépenses de reconstruction restaient donc à la charge du preneur. C'est une conséquence évidente du principe établi par l'article 1722 (1).

408. Les propriétaires, de leur côté, ont élevé contre les preneurs des prétentions qu'il nous faut examiner. Quand la chose louée périt par cas fortuit, le bailleur est sans droit, cela va sans dire. Mais la perte de la chose arrive très-souvent par un accident dont la loi déclare le preneur responsable, l'incendie. Quelle est l'étendue de cette responsabilité? Les propriétaires ont soutenu que le preneur devait reconstruire la maison détruite par l'incendie. Nous avons dit que cette prétention, quoique s'appuyant sur l'autorité de Pothier, a été repoussée par la jurisprudence. Les propriétaires ont encore soutenu que le preneur, responsable de l'incendie, devait payer les loyers pendant toute la durée du bail, bien qu'il fût privé de la jouissance à partir de l'incendie. Cette prétention a aussi été rejetée, et elle devait l'être. Aux termes de l'article 1741, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée; lors donc que l'incendie détruit la maison, il n'y a plus de bail; comment l'obligation du preneur pourrait-elle survivre au contrat en vertu duquel il est obligé? Peu importe que l'incendie n'ait pas consumé précisément tous les objets compris dans le bail; quand une usine est louée, la chose n'existe plus lorsque les bâtiments et les machines sont détruits, quand même on aurait sauvé du feu quelques accessoires qui ne permettent pas au preneur de continuer sa jouissance. La conséquence du principe est évidente: le bail cesse du moment que la jouissance est impossible, et, dès qu'il n'y a plus de jouissance, il est impossible qu'il y ait un prix de cette jouissance. Tout ce qui résulte de la présomption de faute établie contre les preneurs par l'article 1733, c'est qu'ils sont obligés de réparer le préjudice réel éprouvé par le

(1) Paris, 27 juillet 1850 (Dalloz, 1851, 2, 141).

bailleur (1). Quel est ce préjudice? Le propriétaire, dit-on, perd les loyers qu'il aurait perçus sans la faute du locataire. Cela est trop absolu; le propriétaire ne perd qu'une partie de ces loyers, ceux qui auraient couru pendant le temps nécessaire à la reconstruction et pendant le temps nécessaire à la relocation. Il ne perd pas les autres loyers, puisqu'on suppose que la chose reconstruite est relouée(2). Cela prouve combien la prétention des propriétaires était injuste et, au point de vue des principes, absurde. Le bâtiment incendié est reconstruit, il est loué: le propriétaire touche le prix de la jouissance du nouveau locataire, et il recevrait en même temps la valeur de cette jouissance de l'ancien locataire, qui ne l'a plus!

Il peut cependant se faire qu'en cas de perte le preneur doive payer les loyers d'une chose dont il n'a pas joui jusqu'à la fin du bail. Location de 423 sacs de toile, à 10 centimes par sac et par mois. Le preneur paya le loyer pour toute la durée du contrat; à l'expiration du bail, il déclara qu'il avait perdu un certain nombre de sacs; il prétendit qu'il ne devait pas le loyer des sacs qu'il avait perdus, en invoquant un usage de commerce, d'après lequel, en cas de perte des sacs loués, le bailleur n'a droit qu'au loyer d'une année et à la valeur des sacs; en conséquence, il prétendit qu'il avait le droit d'imputer la valeur des sacs qu'il ne représentait pas sur les loyers qu'il avait payés en sus d'une année. Cette prétention fut admise par le tribunal de commerce, mais rejetée par la cour de cassation. Le tribunal avait violé la loi civile en se fondant sur un usage de commerce. Aux termes des articles 1728 et 1732, le locataire est tenu de payer le loyer pour toute la durée de sa jouissance; et si, à la fin du bail, il ne peut pas restituer la chose louée, il en doit de plus payer la valeur, à moins qu'il ne prouve qu'elle a péri sans sa faute. Sans doute le locataire ne doit pas payer de loyer pour une jouissance qu'il n'a pas eue; mais, dans l'espèce, le locataire ne prouvait pas que la perte fût arrivée avant

(1) Nancy, 9 août 1849 (Daloz, 1850, 2, 92).

(2) Paris, 1^{er} avril 1868 (Daloz, 1868, 2, 85).

la fin du bail; la conséquence était incontestable, il devait payer le loyer convenu pour toute la durée du bail et, de plus, la valeur des sacs perdus. Quant aux usages de commerce, la cour de cassation dit qu'on peut les invoquer dans le silence de la loi ou de la convention, mais qu'ils n'autorisent pas le juge à méconnaître les effets que la loi attache à une convention dûment constatée (1).

§ II. Application du principe.

409. L'article 1741 suppose la perte de la *chose louée* et l'article 1722 suppose également que la *chose louée* est détruite en totalité ou en partie. Que faut-il décider si la chose n'est pas détruite, mais que la jouissance en devienne impossible? Il faut distinguer. La jouissance peut devenir impossible par suite d'une force majeure qui frappe le preneur, sans frapper la chose louée. Nous avons déjà rencontré cette hypothèse, et nous avons dit que, d'après la rigueur du droit, le bail subsiste et que, par suite, le preneur est obligé de payer une jouissance dont il est privé par un cas fortuit. Tant que la jouissance de la chose louée est possible, le bailleur remplit son obligation; par conséquent, le preneur doit remplir la sienne. La cour de Paris a appliqué ce principe à l'espèce suivante. Le locataire d'un immeuble situé sur le territoire annexé à l'Allemagne après la guerre de 1870 opte pour la nationalité française, et, par suite, il est expulsé. Il a été jugé qu'il n'était pas fondé à réclamer la résiliation de son bail, parce que l'option avait été un acte libre de sa part et que la nécessité de quitter Metz en était la conséquence (2).

Mais si la force majeure rend la jouissance impossible, le bail est par cela même résolu, quoique la chose louée subsiste dans son intégralité. Il est vrai que, d'après les articles 1741 et 1722, le bail n'est résilié que si la *chose*

(1) Cassation, 26 mai 1868 (Daloz, 1868, 1, 471).

(2) Paris, 30 décembre 1873 (Daloz, 1875, 5, 276).