

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).