

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<sup>er</sup> 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).

*louée* vient à périr, mais il faut entendre cette expression suivant la nature du contrat de louage. Le louage a pour objet, non la chose, mais la jouissance de la chose; c'est cette jouissance que le bailleur promet au preneur; dès que celui-ci n'a pas la jouissance, parce qu'elle est devenue impossible, le bail est sans objet, partant sans cause; c'est dire qu'il n'y a plus de bail. Le bon sens suffit pour le décider ainsi: qu'importe au preneur que la chose louée existe, si la force majeure en empêche la jouissance (1)?

**410.** Il se peut que la chose louée subsiste et qu'il soit possible d'en jouir, mais la destination est devenue impossible, c'est-à-dire que la chose ne peut plus être employée à l'usage pour lequel elle a été louée. Le bail serait-il résolu? La question est identique avec celle que nous venons de décider (n° 409), car la destination se confond avec la jouissance. Ce n'est pas une jouissance abstraite que le preneur stipule; les parties ont en vue un usage déterminé, ce qu'on appelle la destination de la chose; si cette destination devient impossible, la jouissance l'est aussi et, par suite, il faut dire que, dans le sens de l'article 1741, la chose louée a péri. Donc le bail est résolu. Reste à voir si le preneur a droit à des dommages-intérêts. Oui, si le bailleur est en faute; non, si la perte arrive par cas fortuit (art. 1722).

La cour de cassation l'a jugé ainsi dans l'espèce suivante. Un navire est affrété pour transporter des marchandises d'un port à un autre. Il se trouve que, par suite du blocus du port où les marchandises doivent être chargées, l'exportation des marchandises est défendue. Il a été jugé que le bail était résolu, bien que le navire n'eût point péri et que la jouissance en fût possible, mais la destination était impossible à raison du blocus, car la destination du navire était toute spéciale et déterminée pour les marchandises qui devaient être transportées d'un port à l'autre. Dès lors le contrat ne pouvait recevoir d'exécution, la jouissance que le bailleur avait promise au pre-

(1) Duvergier, t. I, p. 535, n° 524; Dijon, 30 janvier 1867 (Daloz, 1867, 2, 68).

neur devenant impossible. Dans l'espèce, le bail était résilié par un événement de force majeure; ce qui rendait l'article 1722 applicable (1).

**411.** Le trouble qui empêche le preneur de jouir doit-il être assimilé à la perte de la chose, lorsque le trouble est permanent? Nous supposons qu'il s'agit d'un trouble de droit. Dans ce cas, il n'y a aucun doute, puisque l'article 1726 est applicable. Quand même il s'agirait d'un trouble de fait, s'il rend la jouissance de la chose impossible et si le preneur ne peut pas le faire cesser par une action judiciaire, le bail viendrait encore à cesser. Ce n'est pas le cas prévu par l'article 1725; il n'est pas question d'un simple trouble de fait que le preneur peut réprimer en agissant contre les auteurs du trouble; il y a une impossibilité de jouir qui rend le bail sans objet: c'est une perte de la chose, dans le sens de l'article 1741, c'est donc cet article qui doit recevoir son application, et non l'article 1725.

Une maison est louée pour y exercer la profession de marchand de vin traiteur. Par suite de travaux exécutés par l'administration aux abords de la maison pour la construction d'un pont, l'accès des lieux se trouva à peu près supprimé. Le preneur demanda une diminution de loyer; cette demande fut rejetée par le tribunal de la Seine, par le motif que l'exécution de travaux publics était un trouble de fait dont le bailleur ne pouvait être responsable. C'était une double erreur. D'abord le trouble n'était pas une voie de fait, parce que l'administration, en ordonnant les travaux, usait de son droit; et comme elle ne touchait pas à la chose louée, sur laquelle elle ne prétendait aucun droit, il n'y avait pas non plus trouble de droit. Il s'agissait d'un cas de force majeure, qui met fin au bail quand l'impossibilité de jouir est permanente; donc l'article 1722 devait recevoir son application. La cour de Paris ajoute que si le dommage était passager et réparable, le bailleur serait obligé de remettre les lieux en état et de faire jouir

(1) Rejet, 1<sup>er</sup> mai 1848 (Daloz, 1848, 1, 86). Dans le même sens, Paris, 1<sup>er</sup> avril 1868 (Daloz, 1868, 2, 85).

son locataire, sauf à réclamer une indemnité contre l'administration ; mais le dommage, dans l'espèce, étant permanent et irréparable, et ce dommage étant causé par le fait de l'autorité, qui est le fait du prince, il en résultait que la jouissance devenait impossible par force majeure, et, par suite, il y avait lieu d'appliquer l'article 1722 (1).

La décision est juste, mais les motifs nous paraissent erronés. S'il y a fait du prince ou force majeure quand le trouble est permanent, il doit en être de même quand le trouble est passager, car la durée du trouble n'en saurait changer la nature. Dans l'un et l'autre cas, il faut appliquer l'article 1722 : le preneur n'a droit qu'à une diminution du prix ou à la résiliation, il n'a pas d'action contre le propriétaire pour le contraindre à remettre les lieux en état. L'erreur vient de ce que les tribunaux confondent le cas de perte prévu par l'article 1741 avec le cas où le bailleur manque à son obligation de faire jouir le preneur. La perte, quelle qu'en soit la cause, met fin au bail. Or, l'impossibilité de jouir ou le trouble permanent équivalent à la perte.

Dans une autre espèce, la cour a refusé toute action au preneur contre le propriétaire, quoique le trouble provint aussi du fait de l'administration. Une maison est démolie pour cause d'utilité publique ; il en résulte pour le locataire de la maison voisine un trouble dans sa jouissance ; la cour qualifie ainsi la diminution de jouissance occasionnée par les travaux de l'administration, et elle décide que l'article 1722 est inapplicable, puisque la chose louée n'était détruite ni en totalité ni en partie. Cela n'est pas exact, puisque la privation ou diminution de la jouissance équivaut à une perte totale ou partielle (n° 409). La cour ajoute que le trouble et la gêne dont se plaignait le locataire était le fait, non des propriétaires, mais de la ville de Paris, qui doit être considérée comme un tiers. Nous avons répondu d'avance à cette mauvaise raison, et la cour de Paris a elle-même jugé le contraire ; il ne s'agit pas du trouble de droit ou de fait prévu par les articles 1725

(1) Paris, 18 août 1870 (Dalloz, 1870, 2, 231).

et 1726, il s'agit de la perte de la chose, ou, ce qui revient au même, de l'impossibilité de jouir.

**412.** Si la diminution de jouissance provient d'une voie de fait, le preneur pourra-t-il se prévaloir de l'article 1722 combiné avec l'article 1741 ? D'après l'article 1725, la voie de fait ne donne lieu à aucune action contre le propriétaire ; le preneur doit agir contre l'auteur du trouble. D'après l'article 1722, la perte partielle donne droit à une diminution du prix, ce qui suppose un trouble permanent. Les deux hypothèses diffèrent quant aux effets et quant au caractère du trouble. La voie de fait n'entraîne aucune diminution de jouissance, puisque le preneur reçoit une indemnité en agissant contre les auteurs du trouble. Quand il y a une privation de jouissance permanente équivalant à une perte partielle, il y a plus qu'un trouble de fait, c'est une perte totale ou partielle, que l'action judiciaire ne peut pas réparer ; le bail est résolu en tout ou en partie, puisque la jouissance est devenue impossible.

La jurisprudence est en ce sens, bien que les motifs des arrêts n'aient pas toujours la précision nécessaire. Un locataire est troublé dans sa jouissance par la démolition d'un mur mitoyen que l'entrepreneur de travaux publics ordonna, sans droit, paraît-il. C'était donc une simple voie de fait qui donnait ouverture à une action judiciaire contre l'auteur du trouble. L'administration n'était pas en cause ; il n'y avait donc pas force majeure ou fait du prince, comme on dit (1).

La cour de cassation l'a jugé ainsi en insistant sur le caractère illégal du fait. Cependant, dans une autre espèce, elle a maintenu un arrêt qui avait prononcé la résiliation du bail à raison d'un trouble qui était réellement un trouble de fait. Un pont à péage est donné à ferme ; des travaux exécutés sur la rivière par les habitants de la commune eurent pour résultat de rendre inutile le pont et, par suite, la jouissance de la chose louée cessa de fait. Y avait-il voie de fait dans le sens de l'article 1726, ou perte

(1) Rejet, 16 mai 1866 (Dalloz, 1866, 1, 376).

de jouissance dans le sens de l'article 1741? Ce qui caractérise la voie de fait, c'est que le preneur troublé peut faire cesser le trouble par une action judiciaire. Or, dans l'espèce, il ne dépendait pas du fermier de faire cesser la voie de fait commise sur un cours d'eau du domaine public; c'était à l'autorité administrative de prendre les mesures nécessaires, s'il y avait lieu. La cour de cassation en conclut que la voie de fait constituait, dans l'espèce, une force majeure qui, en changeant ou en contrariant la destination du pont, consommait la perte totale ou partielle de la chose louée et entraînait, en conséquence, la résiliation du bail (1). Cet arrêt confirme notre doctrine, en consacrant la distinction entre le cas où le bail est résolu par la perte totale ou partielle de la chose, et le cas où il y a un simple trouble et où il s'agit de savoir si le bailleur a ou non rempli ses obligations.

**413.** L'article 1722 est-il applicable lorsque la chose louée éprouve une diminution dans ses produits? Nous dirons plus loin que l'article 1769 donne au fermier le droit de réclamer une remise du prix lorsque la totalité ou la moitié au moins d'une récolte est enlevée par un cas fortuit. Cette disposition est exceptionnelle. En principe, le bailleur garantit au preneur la jouissance de la chose louée, il ne lui garantit pas un bénéfice déterminé. Lors donc que le cas fortuit n'a pas empêché le preneur de jouir, il ne peut pas invoquer l'article 1722, la chose n'est pas détruite dans le sens de l'article 1741, puisque la jouissance subsiste. La cour de cassation l'a jugé ainsi, mais sa décision est motivée en termes trop absolus. Elle dit qu'il n'y a lieu à l'application de l'article 1722 que dans le cas où la chose louée a été anéantie ou altérée dans sa substance (2). Cela n'est pas exact, car il en résulterait que le preneur n'aurait pas d'action lorsqu'un cas fortuit rend la jouissance impossible. Or, c'est la jouissance qui fait l'objet du contrat, ce n'est pas la chose même. Il suffit donc que la jouissance soit anéantie ou altérée, comme

(1) Rejet, 16 novembre 1871 (Dalloz, 1872, 1, 175).

(2) Rejet, 5 mars 1850 (Dalloz, 1850, 1, 168).

dit la cour, quand même la chose resterait matériellement entière. La jurisprudence est en ce sens; la cour de cassation elle-même l'a jugé ainsi dans une espèce remarquable.

Les adjudicataires des droits de place et de stationnement dans la ville de Rouen prétendaient avoir éprouvé, pendant l'année 1870-1871, un grand préjudice par suite de la présence des Prussiens, soit à Rouen, soit dans les environs; ils demandèrent une indemnité sous forme de réduction de loyer. Accueillie par le premier juge, cette demande fut rejetée en appel, et l'arrêt de la cour de Rouen a été confirmé par la cour suprême. La chambre des requêtes pose en principe que l'article 1722 reçoit son application au bail du droit de percevoir le prix des places dans les foires, rues et marchés, bien que ce droit ne soit pas susceptible de destruction matérielle. Mais il faut que la perte totale ou partielle tombe sur la chose louée, c'est-à-dire le droit de percevoir le prix; il ne suffit pas que, par un cas de force majeure, les produits du droit soient diminués; quand le droit est demeuré intact et respecté, l'article 1722 ne peut pas recevoir son application. L'arrêt attaqué établissait très-bien la distinction entre le cas où la perte tombe sur la chose dans le sens de l'article 1722 et le cas où elle tombe sur les produits. Si l'ennemi eût interdit la tenue de la foire, ou repoussé par la force les personnes qui se seraient présentées pour y assister, il eût été vrai de dire que le cas fortuit aurait anéanti, dans sa substance, au moins partiellement, le droit affermé. Mais le droit des adjudicataires avait été respecté; seulement les douloureux événements qui désolaient la France avaient nécessairement nui à la foire; les fermiers ont donc subi une simple diminution de produits, comme il arrive dans les temps troublés et calamiteux. Une telle perte n'est que la réalisation d'une chance défavorable, à laquelle tout fermier de droits à percevoir est soumis, comme, par contre, il peut faire des bénéfices exceptionnels (1).

(1) Rejet, 21 janvier 1874 (Dalloz, 1874, 1, 170). Comparez Paris, 26 mars 1872 (Dalloz, 1872, 2, 118).

§ III. *La guerre.*

**414.** Parmi les cas fortuits qui rendent impossible la jouissance du preneur, Pothier cite la peste et la guerre. La ville où se trouve la maison louée est infectée de la peste ou elle est assiégée par l'ennemi; si le locataire se trouve hors de la ville, dont l'accès lui est fermé, il est dans l'impossibilité de jouir; par suite il ne doit pas les loyers (1). La peste a disparu de l'Europe, la guerre continue ses ravages; celle qui naguère a désolé un grand empire a eu de longs retentissements devant les tribunaux. Nous avons dit ailleurs (t. XVI, n° 259) dans quel cas la guerre est un cas fortuit, notamment en matière de bail (t. XVI, n° 269); nous allons compléter l'exposé de la jurisprudence.

La guerre est-elle un cas fortuit, dans le sens de l'article 1722? Pothier met la guerre sur la même ligne que la peste. Les passions humaines y jouent sans doute un grand rôle, et, par conséquent, il y a lieu à imputabilité; dans nos sociétés modernes, on peut dire que les peuples souverains doivent supporter les conséquences des fautes qu'ils commettent et que, par suite, les maux de la guerre doivent être supportés par la société, c'est-à-dire par l'Etat, qui en est l'organe. Mais cet ordre d'idées est étranger au droit civil, qui ne règle que les droits et les intérêts individuels. A ce point de vue, la guerre est un événement de force majeure, ou un cas fortuit, dans le sens de l'article 1722. Il faut donc appliquer à la guerre les principes que nous venons d'exposer. Le preneur a droit à une diminution du prix si la guerre l'a mis dans l'impossibilité de jouir. La jurisprudence a toujours admis le droit à une indemnité. On lit dans un arrêt de la cour de Bruxelles que l'équité exige que les ravages de la guerre soient compris parmi les cas fortuits, lesquels doivent peser régulièrement sur ceux qu'ils frappent. La cour ajoute que l'indemnité ne doit pas s'étendre aux pertes que le

(1) Pothier, *Du louage*, n° 148. Duvergier, t. 1, p. 535, n° 524.

preneur a essuyées, qu'elle doit se borner à une remise des loyers ou fermages. De cette manière les désastres de la guerre se répartissent entre le propriétaire et le preneur (1). C'est plus qu'une question d'équité; car l'équité seule ne donne pas d'action au preneur contre le bailleur, il faut que l'équité soit consacrée par la loi. C'est ce que fait le code civil. Le bailleur ne répond pas des voies de fait (art. 1725); mais quand le trouble prend la proportion d'une force majeure, il en résulte une impossibilité de jouir, qui autorise le locataire ou le fermier à invoquer l'article 1722 (2).

**415.** Il suit de là que toutes les pertes de jouissance occasionnées par la guerre ne sont pas nécessairement des cas fortuits donnant lieu à une diminution de loyers ou fermages; il faut que le preneur ait été mis dans l'impossibilité de jouir, et il faut que cette impossibilité porte, non sur la personne, mais sur la chose louée. Un Prussien loue, avant la guerre, un appartement meublé, moyennant un loyer de 1,600 francs par mois. Il se trouve que le temps de la location coïncide avec le siège de Paris par les armées allemandes. Le locataire ne vint pas occuper son appartement; il prétendit que, par l'effet de la guerre et comme sujet prussien, il avait été dans l'impossibilité de jouir de la chose louée. Il a été jugé que l'impossibilité, en supposant qu'elle existât, résultait de la situation particulière et personnelle du preneur; or, pour qu'il y ait *perte* de la chose dans le sens des articles 1722 et 1741, il faut que le cas fortuit frappe la chose; si la force majeure frappe le preneur, c'est lui qui doit en supporter la conséquence (3).

Quand le locataire est dépossédé par l'ennemi, son droit est certain, il ne doit pas le prix d'une jouissance dont il a été dépouillé. Il a de plus droit à des dommages-intérêts, s'il y a lieu. C'est au bailleur à réparer les dégâts causés par l'ennemi; s'il ne fait pas les réparations

(1) Bruxelles, 16 janvier 1823 (*Pasicrisie*, 1823, p. 332).

(2) Nancy, 7 juin 1873 (Daloz, 1874, 2, 159).

(3) Jugement du tribunal de la Seine, 20 septembre 1871 (Daloz, 1872, 3, 56).

ou s'il tarde à les faire, il est tenu d'indemniser le locataire du préjudice que celui-ci en éprouve. Dans l'évaluation de ces dommages-intérêts, le juge doit tenir compte des circonstances de la cause; il peut donc les modérer à raison de la situation où se trouvait le pays par suite de l'invasion; en ce sens, on peut dire, avec la cour de Bruxelles (n° 414), que le locataire doit supporter sa part des maux de la guerre. La cour de Paris a fait l'application des principes que nous venons de rappeler. Le locataire avait quitté volontairement la maison : avait-il droit à une diminution de loyer? On ne peut pas répondre d'une manière absolue, tout dépendant des faits. L'arrêt constate que les habitants qui étaient demeurés dans la commune n'avaient pas été expulsés par l'ennemi, ni exposés à des périls que l'on pût considérer comme ayant entraîné une privation de jouissance. Ce fait était décisif; le locataire qui avait quitté volontairement les lieux loués ne pouvait pas invoquer la force majeure; donc il n'avait droit, de ce chef, à aucune indemnité (1). Il en serait tout autrement si le locataire avait quitté son habitation pour échapper à un péril imminent. Telle était la situation des communes voisines de Paris; par suite du siège, elles se trouvaient entre les deux belligérants, exposées à la fois au feu de l'ennemi et à celui des défenseurs de la capitale. L'autorité même engagea les habitants à quitter leurs demeures; ils subissaient donc la force majeure, ce qui leur permettait d'invoquer l'article 1722 (2).

L'abandon des lieux loués a donné lieu à une autre difficulté. Si l'ennemi occupe la maison, la dégrade, détruit ou emporte le mobilier appartenant au propriétaire, celui-ci aura-t-il une action contre le locataire? On a soutenu que le locataire devait rester dans la maison afin de la sauvegarder contre l'invasion. C'est une question de fait. Il faut voir s'il y a faute ou non. Dans une espèce jugée par la cour de Paris, il a été décidé que le preneur n'était pas responsable, parce qu'il n'y avait aucune faute à lui

(1) Paris, 28 août 1873 (Dalloz, 1874, 2. 160).

(2) Paris, 5 avril 1873 (Dalloz, 1874, 5. 314).

reprocher. Il avait loué une petite maison de campagne pour y passer l'été; l'acte stipulait qu'il devait remettre les clefs avant le 1<sup>er</sup> novembre; il avait été empêché de remplir cette obligation par le départ du propriétaire. Cela était décisif : sans faute, il ne saurait y avoir de responsabilité.

#### § IV. *Les actes de l'administration.*

**416.** Le locataire est troublé dans sa jouissance par l'exécution de travaux publics : quelle action a-t-il contre le bailleur? Nous avons dit plus haut que les actes de l'administration ne sont pas considérés comme des voies de fait. Reste à savoir si les locataires peuvent agir en vertu de l'article 1722. Oui, en principe, s'ils sont dans l'impossibilité de jouir par suite des mouvements de terrain ou de changements de niveau qui atteignent l'édifice. Le loyer est le prix de la jouissance, donc la privation de la jouissance, selon qu'elle est partielle ou totale, entraîne ou la résiliation du bail ou une diminution du loyer. Mais le locataire n'a action que si sa jouissance est directement atteinte par les actes de l'autorité, c'est-à-dire si elle est rendue impossible en tout ou en partie; car pour que l'article 1722 soit applicable, il faut qu'il y ait perte totale ou partielle. S'il s'agit de simples modifications apportées à l'état d'une rue ou d'un quartier, qui ont une influence désavantageuse pour la maison louée, sans l'affecter dans son essence, le locataire n'a pas d'action contre le propriétaire : il ne peut pas invoquer l'article 1722, puisque la chose n'est pas détruite en tout ni en partie : il n'a pas d'action en dommages-intérêts, puisque le propriétaire est étranger aux travaux qui troublent le preneur dans sa jouissance. Reste à savoir s'il a une action contre l'Etat ou la commune; nous renvoyons, sur ce point, à ce qui a été dit au titre des *Quasi-délits*.

La cour d'Aix a appliqué ces principes dans l'espèce suivante. Des travaux faits par la ville de Marseille pour niveler les abords de l'hospice troublèrent dans leur jouis-

sance le locataire d'une maison voisine; il fut constaté que les eaux ménagères ne pouvaient plus arriver à la rue, et qu'au contraire les eaux arrivaient de la rue dans le magasin; il y avait perte de jouissance partielle; donc l'article 1722 était applicable. Il en est autrement du dommage dont se plaignait un autre locataire; par suite de l'établissement d'un monticule orné d'arbustes au devant de la porte de l'hospice, la maison et les enseignes se trouvaient masquées dans la partie est des abords; mais elles restaient parfaitement visibles dans la partie ouest. La cour a jugé que ce changement n'affectait pas directement l'immeuble, que, par suite, il n'y avait pas lieu d'appliquer l'article 1722 (1). La nuance est très-délicate entre une modification de la voie publique qui affecte directement la jouissance et celle qui ne cause qu'une incommodité: c'est une difficulté de fait. Quant au principe, il n'est pas douteux; dès qu'il y a perte de jouissance partielle, il y a lieu d'appliquer l'article 1722.

**417.** Une maison est démolie par ordre de l'administration locale. La perte de la chose louée entraîne la résiliation du bail (art. 1741). Reste à régler les rapports des parties en ce qui concerne les dommages-intérêts. Nous avons exposé les principes; ils sont rapportés et très-bien établis par un jugement du tribunal de Marseille, que la cour d'Aix a confirmé en adoptant les motifs du premier juge. Si c'est la vétusté de l'édifice qui a motivé l'intervention de l'autorité, le bailleur doit garantie au locataire, car la démolition ordonnée par mesure de sûreté lui est imputable. Il en est de même si le propriétaire exécute volontairement des travaux qui donnent lieu à l'autorité d'user du droit d'alignement, par suite duquel la maison doit être reculée, donc détruite en tout ou en partie; la démolition est encore la conséquence d'un fait personnel au bailleur; or, il ne peut, par son fait, priver le preneur de la jouissance qu'il lui doit garantir; partant, il est responsable et il sera tenu des dommages-intérêts envers

(1) Aix, 9 mai 1868 (Dalloz, 1870, 2, 116). Comparez Paris, 11 janvier 1866 (Dalloz, 1866, 2, 243).

le locataire. Il en est autrement quand l'administration agit par mesure d'utilité publique, sans que le propriétaire l'ait provoquée. De même quand c'est par le fait légitime d'un voisin que l'autorité applique un alignement, lequel nécessite la démolition de la maison. Ces faits rentrent dans les cas fortuits prévus par l'article 1722, alors même que l'édifice se trouverait dans un certain degré de vétusté, pourvu que la vétusté ne soit pas la cause directe de la démolition.

Tels sont les principes. Dans l'espèce suivante, il a été jugé qu'il y avait force majeure, donnant lieu à l'application de l'article 1722. Une maison construite dans les conditions ordinaires de solidité, se trouve isolée par la destruction de la maison contiguë; les murs, mis à découvert, ne pouvaient plus subsister sans danger pour la sécurité publique. Ils auraient pu être consolidés, il est vrai, par des travaux que les architectes font dans ces circonstances, mais ces travaux devenaient impossibles, la maison étant sujette à l'alignement. Ainsi il n'y avait aucune faute à reprocher au propriétaire, en ce qui concerne la construction, car les maisons ne doivent pas être bâties de manière que, les édifices contigus étant détruits, elles puissent seules se maintenir debout; on construit en vue des éventualités ordinaires; si le voisin vient à démolir son édifice, le propriétaire doit consolider son bâtiment en employant les moyens que l'art indique. L'administration s'opposait à ce que la maison fût fortifiée, dès lors elle devait être démolie pour cause de sûreté publique; ce qui rentre dans le cas prévu par l'article 1722 (1).

**418.** Un propriétaire fait des travaux confortatifs à sa maison qui devait rentrer dans l'alignement légalement fixé. L'autorité légale en ordonna la destruction. Au lieu de remettre les lieux dans leur état primitif, le propriétaire préféra consolider sa maison tout entière, en subissant le reculement prescrit par l'administration. Quel était, dans ces circonstances, le droit du preneur? Il n'y avait pas perte de la chose, puisque la maison sub-

(1) Aix, 7 mars 1870 (Dalloz, 1871, 2, 253).

sistait, mais elle éprouvait un retranchement peu considérable; le preneur pouvait donc demander le maintien du bail, en vertu de l'article 1722, avec une diminution du prix (1).

Mais si, par suite de l'alignement, la maison louée se trouvait réduite à une superficie tellement exigüe, que le propriétaire, pour la rendre habitable, serait obligé d'en changer complètement les dispositions, le locataire ne pourrait pas demander le maintien du bail, car la chose louée n'existe plus, et le locataire n'a pas d'action contre le bailleur pour la faire reconstruire. La cour de Bordeaux l'a jugé ainsi dans une espèce où le locataire déclarait se contenter du rétablissement de la maison dans son ancien état, sauf la reconstruction de la façade à l'alignement. Cette prétention, dit la cour, ne peut être accueillie, parce qu'elle obligerait le propriétaire à réédifier une vieille maison sur un emplacement réduit de près de moitié en superficie. Ce n'était pas là la raison de décider; la cour aurait dû dire que le locataire n'avait pas action contre le propriétaire pour l'obliger à reconstruire. Son seul droit, en cas de perte partielle, est de conserver la chose telle qu'elle est, avec une diminution du prix (2).

**419.** L'article 1722 porte que, dans le cas de perte totale ou partielle par cas fortuit, il n'y a lieu à aucun dédommagement. Cette disposition s'applique lorsque la maison est démolie par ordonnance de l'autorité locale, sans qu'il y ait aucune faute à reprocher au propriétaire. C'est le droit commun : il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de faire ce à quoi il s'était obligé (art. 1148). Mais le débiteur ne peut plus invoquer la force majeure quand lui-même l'a occasionnée par son fait; cela peut arriver quoique la maison soit démolie pour cause de sûreté publique. Deux maisons contiguës, dont l'une est louée, appartiennent au même propriétaire; celui-ci démolit la maison qui n'est pas louée, dans son seul intérêt, par spéculation. La maison

(1) Rouen, 11 février 1842 (Daloz, au mot *Louage*, n° 202).

(2) Bordeaux, 4 janvier 1854 (Daloz, 1855, 2, 60).

louée se trouve affaiblie par la destruction de l'édifice contigu; par suite la démolition en devient nécessaire pour cause de sûreté publique, et le propriétaire lui-même provoque cette mesure. De là procès. Le locataire demande des dommages-intérêts, le bailleur lui oppose l'article 1722; à l'objection du demandeur que la démolition est devenue nécessaire par son fait, il répond qu'il avait le droit de démolir la maison qui lui appartenait. Sans doute, mais il était aussi obligé de faire jouir le locataire de la maison louée; il ne pouvait, tout en usant de son droit, contrevenir à son obligation; dès que, par son fait, il privait le locataire de la jouissance qu'il lui avait promise, il était tenu des dommages-intérêts (1).

§ V. *Des clauses qui chargent le locataire des cas fortuits.*

**420.** Les baux ruraux portent souvent la clause que le preneur ne peut réclamer aucune indemnité pour cas fortuit ou de force majeure prévus et imprévus. Cette clause a pour but d'écarter l'application des articles 1769 et 1770, en vertu desquels le fermier a droit à une remise des fermages lorsque la totalité ou la moitié au moins d'une récolte est enlevée par des cas fortuits. On demande si le preneur qui, par suite de l'occupation des fonds loués par l'ennemi, a perdu une partie de la récolte, doit supporter la perte, s'il a pris sur lui les cas fortuits prévus et imprévus. Les termes absolus de la clause répondent à la question. Vainement le fermier objectait-il, dans une espèce jugée par la cour de Paris, que personne ne pouvait soupçonner, avant la funeste guerre de 1869, que la France serait envahie et démembrée. Sans doute, mais il s'était chargé précisément des cas fortuits imprévus, et l'article 1773 place la guerre parmi ces cas fortuits extraordinaires qui sont compris dans la clause des cas fortuits imprévus. Cela est décisif. Cette clause est une vraie

(1) Bordeaux, 24 décembre 1833 (Daloz, au mot *Louage*, n° 205, 4°) Comparez Rejet, 3 août 1847 (Daloz, 1847, 1, 251).