

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'écartier 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).