

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).

convention aléatoire : le prix du fermage est fixé à raison des chances dont le preneur se charge; il y peut perdre, comme de fait les fermiers y ont perdu dans les désastres de la guerre allemande; ils y peuvent aussi gagner, cela répond au scrupule d'équité que soulève la rigueur de la clause (1).

CHAPITRE III.

DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX A LOYER ET AUX BAUX A FERME.

SECTION I. — Classification.

421. « On appelle bail à loyer le louage des maisons et celui des meubles; bail à ferme celui des héritages ruraux » (art. 1711). Cette définition a été critiquée; il est certain qu'elle ne prévient pas les difficultés qui se présentent dans l'application. Une maison est située à la campagne : est-ce un héritage rural? D'après l'article 1711, la chose est douteuse. Nos anciens auteurs étaient plus exacts. Denisart dit que le bail des choses qui produisent des fruits naturels se nomme bail à ferme, et le bail des choses qui ne produisent que des fruits civils, comme maisons, se nomme bail à loyer. Voilà une distinction nettement tracée. Est-ce ainsi qu'il faut entendre l'article 1711? Oui, car la définition résulte de la nature même des choses; et le rapporteur du Tribunat, plus exact que le code, l'a reproduite en expliquant le projet de code :

(1) Paris, 13 mai 1873 (Dalloz, 1873, 2, 200). Rejet, 9 décembre 1873 (Dalloz, 1874, 1, 439).

« Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé bail à ferme; le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des fruits civils ou loyers est appelé bail à loyer. » La distinction est importante, puisque le code contient des dispositions particulières applicables aux divers baux, selon que le bail est à loyer ou à ferme.

La cour de Paris a méconnu la distinction traditionnelle en jugeant qu'un terrain loué pour en faire un chantier doit être assimilé à un fonds rural. Il s'agissait de régler l'indemnité à laquelle le preneur a droit lorsqu'il est expulsé par l'acquéreur. La cour jugea qu'il fallait appliquer l'article 1746, aux termes duquel le bailleur doit payer au fermier de biens ruraux le tiers du prix du bail pour le temps qui reste à courir. Cela n'est pas exact; un chantier ne produit pas de fruits naturels, donc le contrat n'était pas un bail à ferme. C'était un bail à loyer, mais un bail d'une nature particulière rentrant sous l'application de l'article 1747, relatif aux manufactures, usines ou autres *établissements* qui exigent de grandes avances (1). Telle est du moins l'opinion des auteurs; elle nous paraît contestable : est-ce qu'un chantier est un établissement pour lequel le preneur doit faire des avances considérables, comme pour une usine ou une manufacture?

422. Le bail peut comprendre une maison et des terres destinées à la culture; dans ce cas, une partie de la chose louée produit des fruits civils et l'autre des fruits naturels : quelle sera la nature du bail? Il ne peut pas être tout ensemble à loyer et à ferme, puisque c'est une seule et même chose qui est donnée à bail, il n'y a donc qu'un seul contrat; et, par conséquent, il faut décider la difficulté d'après l'objet principal de la convention. Est-ce la culture, ce sera un bail à ferme. Est-ce la maison, soit qu'elle serve à l'habitation, soit qu'elle serve à l'industrie, ce sera un bail à loyer. Ainsi le bail d'une maison de campagne est un bail à loyer, quoiqu'il y ait un jardin ou quelques terres attachés à l'habitation. Le bail d'un mou-

(1) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 3, n° 3.

lin est un bail à loyer, puisque la chose louée ne produit pas de fruits naturels ; mais si le moulin n'était qu'un accessoire d'une grande exploitation rurale, le bail serait à ferme. La doctrine et la jurisprudence sont en ce sens (1).

Un moulin est loué avec ses appartenances et dépendances. L'acte porte que le bailleur y avait annexé six bonniers de terres détachés de l'une de ses fermes. A l'expiration du bail et après une réconduction tacite de deux ans, le bailleur signifia un congé au preneur peu de jours avant l'expiration de la troisième année. Le preneur contesta la validité du congé ; il s'agissait, d'après lui, d'un bail à loyer ; par suite, le congé aurait dû être signifié dans le délai de six mois. Le bailleur, au contraire, prétendait que c'était un bail à ferme, lequel s'était renouvelé chaque année par tacite réconduction et avait cessé de plein droit à la fin du bail. Il a été jugé que le bail était à loyer, parce que les terres louées n'étaient que des dépendances du moulin, et le moulin ne produisant, par sa nature, que des fruits civils, il en résultait que le bail était à loyer (2).

SECTION II. — Des baux à loyer.

§ I^{er}. Obligations du locataire.

N^o 1. DE L'OBLIGATION DE GARNIR.

423. « Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer » (article 1752). Cette disposition a pour objet de rendre efficace le privilège que le bailleur a pour le paiement du loyer sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée. Qu'entend-on par meubles qui garnissent ? La question est controversée ; nous y reviendrons, au titre des *Privilèges et Hypothèques*, en ce qui concerne l'étendue du privilège ;

(1) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 5, n^o 4.

(2) Bruxelles, 29 novembre 1809, et Toulouse, 18 décembre 1840 (Daloz, au mot *Louage*, n^o 671). Duvergier, t. II, p. 6, n^o 4.

pour le moment, il s'agit de l'obligation du locataire de garnir. De quoi doit-il garnir la maison ? De meubles sur lesquels le bailleur puisse exercer son privilège ; l'article 1752 se lie donc à l'article 2102 (loi hyp., art. 20, n^o 1). Si les meubles grevés du privilège sont suffisants pour la garantie du bailleur, le locataire a satisfait à son obligation. On a cependant soutenu que l'article 1752 exige des meubles apparents qui ne puissent pas être déplacés à l'insu du propriétaire, de sorte que le linge renfermé dans les armoires, la vaisselle destinée au service de table, qui, d'après l'opinion commune, garnissent, dans le sens de l'article 2102, ne garniraient pas dans le sens de l'article 1752 (1). Cela nous paraît inadmissible. Il n'y a pas deux manières de garnir ; dès que le locataire prouve qu'il a garni la maison de meubles sur lesquels le bailleur peut exercer son privilège, et que ces meubles sont suffisants, il a rempli son obligation de garnir. Il en serait autrement si le locataire prétendait avoir garni suffisamment, parce qu'il possède des pierreries ou autres choses qui ne sont pas frappées du privilège du bailleur ; les meubles qui ne sont pas affectés du privilège ne garnissent pas, dans le sens des articles 1752 et 2102 ; donc le preneur ne peut pas s'en prévaloir (2).

424. L'article 1752 porte que le locataire doit garnir la maison de meubles *suffisants*. Quand peut-on dire que les meubles sont suffisants ? Si l'on s'en tenait au texte de la loi, il faudrait dire que les meubles doivent avoir une valeur suffisante pour garantir le paiement de tout ce qui pourra être dû au bailleur à titre de loyers ; en effet, l'article 1752 ajoute que si les meubles ne sont pas suffisants, le locataire peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés *capables de répondre du loyer* : telle serait une caution. La caution doit donc *répondre du loyer*. L'expression est générale ; elle comprend tout ce qui pourra être dû pour loyers en vertu du bail, donc tous les loyers à échoir ; et si la caution doit répondre de tous

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 305, n^o 200 bis I.

(2) Duvergier, *Du louage*, t. II, p. 21, n^o 13.

les loyers, il en est de même des meubles qui garnissent la maison, car la caution tient lieu des meubles.

Cette interprétation rigoureuse est généralement rejetée. Reste à déterminer ce qu'il faut entendre par meubles *suffisants*. La doctrine et la jurisprudence sont très-divisées sur ce point, ce qui ne témoigne pas pour l'opinion générale. Pothier dit qu'il faut suivre l'usage des lieux, ce qui est très-naturel, puisque l'ancien droit était coutumier. Mouricault s'exprime dans le même sens dans son rapport au Tribunal. « Le projet, dit-il, ne détermine pas la proportion qui doit exister entre la valeur des meubles et les loyers tant échus qu'à échoir. Les usages varient à cet égard, comme sur beaucoup d'autres points relatifs au contrat de louage; c'est à ces usages qu'il faut renvoyer (1). » Le rapporteur du Tribunal ne s'aperçoit pas qu'il fait la loi au lieu de l'interpréter. Il est vrai que le code maintient, dans certains cas, les usages locaux, mais quand il n'y renvoie pas, ces usages sont abrogés par la loi du 30 ventôse an XII (art. 7). Il faut donc laisser les usages de côté pour s'en tenir à la loi.

On prétend que la loi ne précise pas l'étendue de l'obligation qu'elle impose au locataire. Il serait plus exact de dire qu'elle ne la limite pas, et par cela seul elle est illimitée. Nous ajouterons que l'article 1752, ainsi entendu, est en harmonie avec l'article 2102, qui accorde au bailleur un privilège pour toute sa créance et ne la limite que dans l'intérêt des autres créanciers; le privilège sur les meubles qui garnissent étant établi pour la sûreté de tout ce qui est dû au bailleur, la loi devait aussi obliger le locataire à garnir la maison de meubles suffisants. Sans doute le bailleur ne doit pas attendre que tous les loyers s'accumulent, il peut agir dès que le locataire est en retard de payer un seul terme; et le législateur aurait pu décider, comme le faisait la coutume d'Orléans (art. 418), que les meubles sont suffisants quand ils répondent de deux termes à échoir. Mais il ne l'a pas fait, et, dans le silence de la loi, il est impossible de limiter d'une manière arbitraire

(1) Mouricault, Rapport, n° 13 (Loché, t. VII, p. 202).

une disposition qui est le plus souvent la seule garantie que le bailleur ait pour obtenir le paiement des loyers. Il y a un jugement du tribunal d'Anvers qui a décidé la question dans le sens de la coutume d'Orléans (1).

Les auteurs sont divisés. Nous croyons inutile de combattre des opinions qui n'ont aucun appui dans le texte. Il y a cependant une de ces opinions qu'il nous faut au moins constater, parce qu'elle paraît très-rationnelle. Dans le silence de la loi, dit-on, c'est au juge de décider si les meubles sont suffisants. Nous n'admettons pas le point de départ, il n'y a pas silence de la loi, car l'article 1752 explique ce qu'il entend par meubles suffisants, en ajoutant qu'ils doivent donner au bailleur une sûreté qui réponde du loyer. Nous admettons encore bien moins la conséquence que l'on déduit du principe : c'est que le locataire satisfait à l'obligation qui lui incombe en meublant les lieux loués suivant sa condition ou d'après la destination de la chose. Ce ne serait plus là une garantie, car la garantie pourrait être nulle, ou à peu près. Duvergier, qui admet l'interprétation que nous combattons, invoque un arrêt du parlement de Paris qui vient à l'appui de nos scrupules. Le bailleur d'un corps de logis loué à un joueur de marionnettes demanda que celui-ci fût tenu de garnir les lieux de meubles suffisants pour sûreté du loyer, ou de donner caution, sinon que le bail fût résolu. Le baladin répondit qu'on ne pouvait pas exiger qu'il garnît les lieux d'une autre manière que celle relative à sa profession, qui n'était pas d'avoir des meubles, mais des marionnettes. Cette défense pouvait paraître spirituelle, néanmoins le Châtelet ne l'accueillit pas; il déclara le bail résolu. En appel, la chambre des vacations débouta le bailleur de sa demande moyennant, par le locataire, de payer à l'échéance. Duvergier trouve que cette décision est aussi équitable que juridique (2). A notre avis, elle n'est ni juridique ni équitable. La loi veut assurer au bailleur la garantie que lui donne le privilège. Est-ce assurer le privilège que de

(1) Jugement du 17 décembre 1873 (Daloz, 1874, 3, 13).

(2) Duvergier, t. II, p. 25 et suiv., n° 16. Aubry et Rau, t. IV, p. 504, note 3. § 370.

décider que le locataire doit payer à l'échéance? La question n'a pas de sens, et l'arrêt du parlement ressemble à la question. Quant à l'équité, elle veut que le bailleur ait une garantie pour que les locataires inconnus et sans moyens patents de solvabilité trouvent à se loger. Dire au bailleur que le locataire devra payer à l'échéance pour toute garantie, c'est dire une chose dérisoire, puisqu'il s'agit d'assurer ce payement.

On dira que notre interprétation est si rigoureuse, qu'il ne se trouvera pas un locataire qui soit en règle; ce qui conduit à l'absurde. Notre réponse est dans le texte de la loi; elle prévoit le cas où les meubles ne suffiraient point, et elle veut que, dans ce cas, le locataire fournisse une autre sûreté au bailleur, sinon le bail sera résolu. Telle est la solution, d'après le droit strict. On peut le trouver trop sévère, mais il n'appartient qu'au législateur de le changer.

425. On suppose que la maison louée est suffisamment garnie. Le locataire pourra-t-il déplacer les meubles sans le consentement du bailleur? La loi donne au bailleur le droit de suite pour assurer l'exercice du privilège qu'elle lui accorde; nous reviendrons sur ce point, au titre qui est le siège de la matière. D'après l'article 2102 (loi hyp., art. 20), le bailleur a encore un autre droit: il peut saisir les meubles que le locataire a déplacés sans les vendre, par exemple pour les placer dans une maison qui lui appartient. Le bailleur peut-il user de ce droit si le locataire laisse dans la maison des meubles suffisants pour garantir le payement des loyers? Il nous semble que la négative est certaine, et telle est aussi l'opinion des auteurs. Le droit de saisie que la loi donne au bailleur a pour but de garantir le privilège dont il jouit; or, le privilège est suffisamment garanti s'il reste des meubles dont la valeur dépasse les loyers à échoir; dès lors le bailleur est sans intérêt, et ici c'est le cas de dire que sans intérêt il n'y a pas d'action, car l'action n'est fondée que sur l'intérêt; elle n'existe donc plus dès qu'il n'y a plus d'intérêt.

Il y a un arrêt en sens contraire de la cour de Paris. L'ambassadeur du roi des Deux-Siciles se voit tout à coup

obligé de quitter la France; il emporte avec lui plusieurs objets mobiliers qui garnissaient les appartements. Deux domestiques qu'il avait laissés dans l'hôtel allaient lui envoyer d'autres meubles quand le propriétaire intervint pour s'y opposer; il demanda de plus que les meubles déjà sortis fussent rétablis. Le locataire offrit de laisser dans l'appartement des meubles jusqu'à concurrence de trente mille francs, montant des loyers échus et à échoir jusqu'à l'expiration du bail. Jugement qui accueille cette défense. En appel, la cour se prononça contre le locataire, en se fondant sur le texte de l'article 2102, aux termes duquel les loyers sont privilégiés sur *tout* ce qui garnit la maison; de là l'arrêt conclut que *tous* les meubles répondent de la totalité des loyers (1). Sans doute tous les meubles qui garnissent sont grevés du privilège. Mais autre est la question de savoir si le locataire peut déplacer des objets qui garnissent, en supposant qu'il reste des meubles suffisants; le mot *tout* ne décide pas cette difficulté, le bon sens et les principes la décident en faveur du locataire. Il y a un arrêt de la cour de Bordeaux en ce sens (2).

426. La sous-location donne lieu à une légère difficulté. Il est certain que le bailleur principal peut exercer son privilège sur les meubles du sous-locataire qui garnissent la maison louée. Mais par cela même il perd le privilège qu'il avait sur les meubles du locataire principal, en ce sens que celui-ci, sous-louant ou cédant son bail, déplace nécessairement les meubles qui lui appartiennent, afin de laisser les lieux loués à la disposition du sous-locataire ou du cessionnaire. C'est le droit de déplacer les meubles qui a été contesté. On a dit que la sous-location ou la cession ne rompt pas le bail qui existait entre le bailleur primitif et le locataire; que celui-ci reste donc tenu de toutes ses obligations, notamment qu'il lui est défendu de déplacer les meubles frappés du privilège. La cour de Bruxelles répond très-bien que cette prétention du bailleur originaire ne tient aucun compte du droit

(1) Paris, 2 octobre 1806 (Daloz, au mot *Privilège*, n° 286, 1°).

(2) Bordeaux, 11 janvier 1826 (Daloz, au mot *Louage*, n° 469). Comparez Duvergier, t. 11, p. 27, n°s 17 et 18.

qu'a le locataire de sous-louer ou de céder son bail; ce droit emporte comme conséquence nécessaire celui de dégarnir la maison des meubles et marchandises, s'il y a lieu, qui lui appartiennent, pour laisser au sous-locataire ou cessionnaire la libre occupation des lieux loués. Tout ce qui résulte du maintien du contrat, c'est que le bailleur a le droit d'exiger que la maison soit garnie de meubles suffisants; si les meubles du sous-locataire ne suffisent pas pour la garantie du propriétaire, celui-ci peut demander d'autres sûretés, conformément à l'article 1752, sinon la résiliation du bail (1).

N° 2. DES RÉPARATIONS LOCATIVES.

427. Le locataire est tenu des réparations locatives ou de menu entretien (art. 1720 et 1754). En principe, le bailleur doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires dans le cours du bail. La loi fait exception pour les réparations locatives. Pothier en dit la raison : c'est que ces réparations sont d'ordinaire occasionnées par la faute des locataires ou de leurs gens, et non par la vétusté ou la mauvaise qualité de la chose louée. L'article 1755 confirme implicitement cette doctrine; il porte qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. Ainsi la loi établit contre le locataire une présomption de faute; il est admis à la preuve contraire, mais il doit prouver que les réparations sont devenues nécessaires par la vétusté ou par la force majeure. Pourquoi la présomption est-elle contre le locataire? Si la loi n'établissait pas cette présomption de faute, le bailleur devrait prouver que les réparations sont devenues nécessaires par la faute du locataire ou de ses gens. Cette preuve serait très-difficile, car le preneur pourrait dire qu'en usant de la chose, il n'a fait qu'exercer un droit; tandis que le propriétaire prétendrait que l'usage a été immodéré. Pour prévenir ces contestations qui se

(1) Bruxelles, 13 avril 1874 (*Pasicrisie*, 1874, 2, 258).

seraient renouvelées à chaque instant, le législateur a établi une présomption à charge des locataires; et, par la même raison, il ne leur permet d'autre preuve contre cette présomption que celle de la vétusté et du cas fortuit (1).

428. Quelles sont les réparations locatives? L'article 1754 répond que ce sont celles que l'usage des lieux désigne comme telles; il énumère ensuite les réparations les plus usuelles que le locataire doit supporter, puis la loi ajoute (art. 1756) que le curement des puits et celui des fosses d'aisances sont à la charge du bailleur. Nous renvoyons au texte et au commentaire de Duvergier (2).

429. Les articles 1754 et 1756 admettent qu'il peut y avoir des clauses contraires. En matière de contrats, la loi ne fait que prévoir les conventions que les parties contractantes ont entendu consentir; elle leur permet d'en faire d'autres, pourvu qu'elles ne soient pas contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Les parties peuvent donc convenir que les réparations locatives seront à charge du bailleur; de son côté, le locataire peut se charger de toutes les réparations. Cette dernière clause donne lieu à des difficultés. Ce sont des questions de fait, puisqu'il s'agit d'interpréter les conventions d'après l'intention des parties contractantes. Nous nous bornons à rapporter les décisions sur des contestations qui se présentent habituellement.

Il est dit dans l'acte que le locataire entretiendra de réparations les bâtiments loués. La cour de Caen a jugé que cette clause ne comprenait que les réparations locatives. Il faut interpréter les termes des actes d'après la nature des contrats (art. 1158); or, il est de la nature du contrat de louage que le preneur ne supporte que les réparations locatives. Les parties ont-elles entendu déroger au droit commun en insérant dans l'acte une obligation qu'il était inutile d'y mentionner? Cela n'est pas probable; en effet, si l'on prenait le mot *réparations* dans son sens absolu, il comprendrait même les grosses réparations;

(1) Pothier, *Du louage*, n° 219. Duvergier, t. 1, p. 453, n° 447.

(2) Duvergier, *Du louage*, t. 11, p. 31, n° 24.

or, le locataire n'entend certes pas s'obliger à faire des réparations que la loi n'impose pas même à l'usufruitier. Dès que le mot n'a pas le sens absolu qu'il présente, on doit l'entendre avec une restriction, et cette restriction résulte de la nature du contrat de louage (1).

L'acte porte que le preneur devra faire toutes les réparations nécessaires, tant *grosses* que *menues*. Faut-il entendre par *grosses* réparations celles que l'article 606 qualifie ainsi en matière d'usufruit? La cour de Bruxelles répond que telle n'est pas l'intention probable des parties, parce qu'on ne peut pas supposer qu'un locataire se soit soumis à une charge que l'usufruitier ne doit pas même supporter. C'est d'après la nature du contrat de bail qu'il faut interpréter la clause litigieuse. Or, l'article 1754 qualifie les réparations locatives de réparations de *menu entretien*; les réparations qui dépassent le menu entretien sont de *grosses* réparations en matière de louage; c'est en ce sens que les parties ont dit que le locataire devait faire toutes les réparations nécessaires, c'est-à-dire toutes les réparations d'entretien, grosses ou menues (2).

Le même arrêt a décidé que le locataire n'est pas tenu des réparations nécessitées par un vice de construction, quand même le contrat mettrait à sa charge toutes les réparations. En effet, les vices de construction sont des vices inhérents à la chose, dont le propriétaire doit répondre (art. 1721); il n'est pas probable que le locataire ait entendu prendre sur lui une obligation étrangère aux réparations et incombant au propriétaire comme conséquence de la propriété (3).

§ II. Durée du bail.

430. L'article 1757 fixe la durée du bail des meubles fournis pour garnir les lieux loués. Nous renvoyons au texte.

(1) Caen, 7 janvier 1828 (Daloz, au mot *Louage*, n° 667).

(2) Bruxelles, 7 mai 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 112). Comparez jugement du tribunal de Bruxelles, 24 mars 1875 (*Pasicrisie*, 1875, 3, 149).

(3) Dans le même sens, Liège, 19 mars 1864 (*Pasicrisie*, 1864, 2, 274).

431. L'article 1758 détermine la durée du bail d'un appartement meublé, quand il a été fait à tant par an, par mois ou par jour. Les auteurs français donnent généralement à cette disposition une interprétation fondée sur les usages de Paris, mais contraire à la loi. En effet, la loi dit que le bail est censé fait à l'année, au mois ou au jour, tandis que Duranton dit que le bail est censé fait sans fixation de durée, d'où suit que chacune des parties peut le faire cesser en donnant congé d'après l'usage des lieux. A l'appui des usages de Paris, on dit que la fixation du prix d'un bail à tant par an n'a pas pour objet de déterminer la durée du bail, mais seulement la somme que devra payer le locataire, en raison du temps pendant lequel il jouira de la chose. C'est dire le contraire de ce que dit la loi. Tout ce que l'on peut admettre, c'est que les parties ont le droit de déroger à la loi et de faire leurs conventions conformément à l'usage des lieux, mais de là on ne doit pas conclure que tout bail est censé fait d'après les usages locaux; ce serait remplacer la loi par l'usage. Si une partie prétend que la convention déroge à la loi, elle devra en faire la preuve. C'est toujours la loi qui restera la règle, et c'est par exception à la règle que l'on suivra, non les usages, mais les conventions conformes à l'usage (1).

432. L'article 1758 est-il applicable au bail d'un hôtel garni? La négative est certaine. En effet, le texte ne parle que d'un appartement garni; or, les dispositions légales qui interprètent la volonté des parties sont de stricte interprétation; si l'interprète les étendait à des cas non prévus, ce serait lui qui fixerait la durée du bail, et il n'a certes pas ce droit; dans le silence de la loi, ce sont les conventions des parties qui décident. Il faut ajouter qu'il n'y a pas analogie entre un appartement garni et un hôtel garni; les appartements ne se louent guère pour plus d'une année, tandis que les hôtels, qui demandent de grandes avances, se louent, par cela même,

(1) Voyez, en sens divers, Duranton, t. XVII, p. 140, n° 168; Colmet de Santerre, t. VII, p. 314, nos 207 bis I et II; Mourlon, t. III, p. 317, n° 789.

pour un temps plus long. Il a été jugé, en ce sens, que, dans le silence de l'acte, la durée du bail, d'après l'intention des parties, les circonstances et l'usage des lieux, devait être fixée à six ans. Sur le pourvoi, il est intervenu un arrêt de rejet. La cour de cassation dit que la présomption établie par l'article 1758 ne reçoit pas d'application au bail d'un hôtel (1). A vrai dire, il n'y a pas de présomption; le mot *censé* dont la loi se sert marque d'ordinaire, comme nous l'avons souvent constaté, une décision de la loi fondée sur l'intention des parties intéressées.

§ III. Droit du propriétaire.

433. « Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire » (art. 1761). Cette disposition déroge à l'ancien droit. On permettait au bailleur, conformément à une loi romaine connue sous le nom de loi *Aede*, d'expulser le locataire, lorsque le demandeur prouvait que la maison lui était devenue nécessaire, ou qu'il voulait y apporter des modifications importantes; dans l'usage, on se contentait même d'une affirmation par serment pour toute preuve. Pothier, malgré son respect pour les *seigneurs d'hôtels*, dit que cette faculté accordée aux propriétaires n'était pas fondée sur la raison naturelle, qu'elle était purement arbitraire et contraire aux principes généraux. Cela est si évident, que l'on a de la peine à comprendre qu'un pouvoir aussi exorbitant ait jamais été reconnu au bailleur. N'est-il pas de principe élémentaire que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, et que, par suite, elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel (art. 1134)? Y a-t-il une raison pour permettre au propriétaire de rompre, par sa seule volonté, un contrat par lequel il s'oblige à faire jouir le locataire? Le rapporteur du Tri-

(1) Rejet, 6 novembre 1860 (Daloz, 1861, 1, 170).

bunat dit que si le propriétaire a besoin d'un logement, il le trouvera; son intérêt, en tout cas, ne saurait l'emporter sur le droit du preneur. Jaubert, l'orateur du Tribunal, dit très-bien que le propriétaire doit savoir ce qu'il fait, et accepter les conséquences de son fait; le locataire doit toujours trouver sa sûreté dans son contrat (1).

434. Le propriétaire qui prévoit qu'il aura besoin de la maison ou qui se propose d'y faire des travaux, peut se réserver le droit de l'occuper en mettant fin au bail. C'est le droit commun; le contrat se résout par la volonté des deux parties, puisque le locataire a consenti d'avance à la rupture du bail, si telles étaient les convenances du bailleur. L'article 1762 veut que, dans ce cas, le bailleur signifie d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

Le propriétaire qui use de ce droit doit-il des dommages-intérêts au preneur? Non, car il use d'un droit que le contrat lui donne, qu'il tient par conséquent du consentement du locataire; or, celui qui cause un dommage en exerçant un droit n'est pas tenu de le réparer, à moins qu'il ne lèse un droit égal au sien. Et, dans l'espèce, le preneur est sans droit, puisqu'il y a renoncé d'avance. C'est l'opinion générale, sauf le dissentiment de Duvergier. On objecte l'article 1744, qui donne au preneur expulsé en vertu d'une clause du bail une indemnité contre le bailleur, bien que celui-ci use aussi d'un droit auquel le locataire a consenti. La réponse est facile et péremptoire: l'article 1744 déroge aux principes généraux, mais l'exception confirme la règle, loin qu'on puisse l'étendre à un cas qu'elle ne prévoit pas. Il a fallu une disposition formelle de la loi pour obliger le bailleur à indemniser le preneur. Cette disposition exceptionnelle se comprend: le bailleur qui se réserve d'expulser le preneur, en cas de vente, spéculer et retire le bénéfice de l'expulsion, il est juste qu'il indemnise celui au préjudice

(1) Mouricault, Rapport, n° 14 (Loché, t. VII, p. 203). Jaubert, Discours, n° 8 (Loché, t. VII, p. 212).

duquel il fait le bénéfice; tandis que le propriétaire qui vient occuper lui-même la maison louée met fin au bail, parce qu'il a besoin de la chose louée; l'obliger à indemniser le locataire, ce serait se constituer en perte. Cela explique et justifie la différence que la loi met entre les deux hypothèses (1).

SECTION III. — Des baux à ferme.

§ 1^{er}. Obligations du fermier.

435. Le preneur d'un héritage rural doit le garnir des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation (art. 1766). Quel est le motif de cette obligation? Comme la loi l'impose dans un article qui traite de la jouissance du fermier, on en a conclu que la disposition qui l'oblige à garnir la ferme des bestiaux et des ustensiles nécessaires a pour objet d'assurer la bonne culture. C'est en ce sens que le rapporteur du Tribunat explique l'article 1766: il dit qu'il pourvoit aux moyens d'assurer au propriétaire une *culture convenable* (2). D'après cette interprétation, la disposition serait étrangère au privilège du bailleur. Voici l'intérêt de la question. Les bestiaux et les ustensiles peuvent suffire pour les besoins de l'exploitation, tandis qu'ils peuvent être insuffisants pour garantir le paiement des fermages: le bailleur aura-t-il le droit de faire résilier le bail? Non, dans l'opinion générale, puisqu'il a satisfait à l'obligation que l'article 1766 lui impose dans l'intérêt d'une bonne culture (3).

Il nous semble que cette opinion est trop absolue. L'obligation de garnir la ferme des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation peut avoir un double objet, d'abord d'assurer la bonne culture, puis de garantir le paiement des fermages. Le texte n'est pas contraire, et le rapporteur du Tribunat ne dit pas que le but de la loi

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 505, note 7, § 370, et les auteurs qu'ils citent.

(2) Mouricault, Rapport, n° 15 (Loché, t. VII, p. 204).

(3) Duvergier, t. II, p. 110, n° 101. Aubry et Rau, t. IV, p. 506, note 2, § 371.

soit exclusif. C'est en ce sens que la cour de Bruxelles a interprété la loi: le propriétaire peut agir contre le fermier quand les bestiaux et ustensiles sont insuffisants pour la culture, il peut encore agir quand ils ne suffisent pas pour assurer le paiement des fermages. Dans une première espèce jugée par la cour, le fermier avait donné caution pour le paiement du prix; le propriétaire avait donc, de ce chef, une entière garantie; mais le fermier n'avait pas les bestiaux et les ustensiles nécessaires à une bonne culture; dès lors, le bailleur pouvait demander la résiliation du bail. On objectait que l'article 1766 avait seulement pour objet de garantir le privilège que le bailleur a sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme. La cour répond que l'obligation imposée au fermier de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles a plutôt pour objet l'intérêt de l'agriculture que la garantie des fermages (1). La cour ne dit pas qu'elle a exclusivement pour objet la bonne culture. Dans une autre espèce, elle a décidé que le privilège étant une garantie que le bail donne au propriétaire, le fermier perdait le bénéfice du terme s'il vendait les bestiaux et les ustensiles (2). L'application de l'article 1188 au privilège est contestable; mais l'interprétation de l'article 1766 nous paraît exacte. Le bailleur a un double intérêt qui est garanti par l'obligation de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles aratoires; il peut donc invoquer cette disposition quand l'un de ces intérêts est blessé.

436. Le fermier doit jouir en bon père de famille et user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (art. 1728 et 1766). S'il abandonne la culture, s'il ne jouit pas en bon père de famille, s'il emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. Nous reviendrons sur la sanction des obligations qui incombent au fermier. Quant à la culture et à la destination de la chose, il ne faut pas prendre au

(1) Bruxelles, 27 mai 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 216).

(2) Bruxelles, 4 décembre 1849 (*Pasicrisie*, 1850, 2, 302).