

§ I. DE LOCATIONE RERUM.

643. In C. C. nostro (a. 1714 seqq.) dantur regulae quaedam generales pro pluribus subdivisionibus hujus locationis, puta pro locationibus domuum (baux à loyer), praediorum rusticorum (baux à ferme), gregum (baux à cheptel). Hae regulae, ope principiorum generalium de contractibus, sat facile percipiuntur, quatenus pro foro conscientiae necessarium est. Quaedam in specie hic adnotabimus :

I. Locatio perficitur scripto vel verbo. (a. 1714) Ideo injustus foret qui ab ea resiliret eo quod, ob defectum probationis scriptae, ad contractum servandum a iudice adigi non posset.

II. Conductor habet jus sublocandi vel etiam alteri transmittendi conductionem, nisi haec facultas ipsi partialiter vel totaliter per clausulam expressam adempta fuerit. (a. 1717)

III. Durante locatione, conductor tenetur ad faciendas suis expensis reparationes, quae a C. C. *locativae* dicuntur et juxta consuetudinem locorum ipsi incumbunt, nisi contrarium convenerit. Plures enumerat a. 1754. Ceterae a locatore praestandae sunt. (a. 1720)

IV. Vitia occulta rei locandae, quae conductori nocere vel usum rei impedire possunt, locator manifestare tenetur, fere ut de venditore dictum est. (n. 629) In foro externo ad compensationem tenebitur propter talia vitia, licet ea ignoraverit. (a. 1721)

V. Conductor re locata uti debet tamquam bonus paterfamilias, et secundum finem qui huic rei datus est per contractum vel qui e circumstantiis determinatur. (a. 1728) Ita conductor domus privato civi destinatae nequit eam in tabernam mutare.

644. VI. Damna quae rei locatae accidunt, conductor, in foro conscientiae, reparare tenetur: *a)* Si iis, per culpam theologicam gravem, causam dedit. — *b)* Si expressa conventionem pericula *quaelibet* rei locatae in se suscepit. Huc refertur laesio clausulae qua conductor aedium se obligavit ad quaedam valde periculosa non exercenda : si, propter hanc contractus violationem, domus incendio periit, conductor ad damnum reparandum tenebitur. (Lehmk. I. n. 1126) — *c)* Si ad ea reparanda per sententiam iudicis, legibus conformem, damnatus est. Has leges exponit C. C. aa. 1732-1735. Attamen tum Theologi, ut Lehmk.

(l. c.), tum Jurisperiti, ut Laurent (Elém. de Droit civ. t. 3. n. 848), merito carpunt, tamquam aequitati naturali oppositum, a. 1734, quo omnes conductores partiales alicujus domus tenentur in solidum ad compensandum incendii damnum, nisi se culpa expertes esse probent. Atque in Gallia (lege 5 Jan. 1883) ex parte sublata est haec iniqua dispositio, dum conductores jam non jubentur damna resarcire nisi pro valore partis a se conductae.

VII. In conductione agrorum illud peculiare habetur quod omnia fere Jura, speciatim Romanum et Gallicum (aa. 1767-1773), aliquam pretii locationis partem remittunt quando, ob infortunium fortuitum, puta grandinem, ager magna ex parte fructibus caruit : quod omnino cum aequitate naturali congruit, siquidem agrorum fructus magis quam aliorum laborum emolumenta aleae subsunt. Quousque se illa remissio extendat, e Jure positivo cognoscendum est. In Jure nostro, non conceditur nisi cum saltem dimidia pars messis ordinariae amissa est, neque conductor per expressam clausulam huic juri renuntiavit. Nequaquam vero tamquam principium generale admitti potest : jus esse conductoribus agrorum et praediorum ex istorum fructibus ea sumere quae ad suam et suorum sustentationem requirantur, et tantum de iis quae supersint pretium conventum locatoribus solvendum esse. Nam accidentalia detrimenta quae alicui contingunt, etiamsi ea absque ulla ejus culpa accidisse supponimus, nequeunt impedire quominus solvat ea quae ex justa conventionem debentur. Neque iniquum est pretium annuum ita determinari ut conductor nihil plus solvere debeat ubi lucrum extraordinarium faciat, sicut pretium locationis minuere nequeat ubi fructus infra mediocritatem decrescant : nam si inter plures annos quaedam fit compensatio. Insuper manifestum est quam incerta fierent omnia si hujusmodi regula admitteretur : nam facile conductores sibi persuaderent nihil superesse quod locatori rependant, quamvis eorum indigentia unice oriretur e nimis expensis, defectu diligentiae vel peritiae, etc. Verae indigentiae conductorum, in foro conscientiae, satis provisum est dilatione solutionis debitorum, quae eis permittitur quamdiu eam facere nequeunt nisi excidendo e statu suo. (n. 557) Libenter tamen fatemur justitia requiri ut communiter pretium locationis praedii tale sit quod sinat conductorem in ordinariis adjunctis e fructu laboris sui cum familia sua vivere. Sed raro fiet ut locatores hanc regulam non servent, modo pretium locationis non excedat id quod communiter in eadem regione postulatur. Etenim, excepto casu quo solum fere universum alicujus regionis in paucorum dominio sit, vix fieri potest ut locatores communiter pretia immodica exigant a conductoribus. Nam si forte, ob minuta agriculturae emolumenta, pretia vigentia fierent nimia,