

hibitive, avec les détours de l'ancienne jurisprudence qui, on l'a vu (1), subtilisait pour la rendre sans effet et pour forcer le propriétaire à souffrir des sous-locataires!!!

Au reste, je peux opposer à ces motifs de l'arrêt de Colmar un arrêt de la Cour de Lyon, du 16 décembre 1825 (2), motivé avec beaucoup de soin, et qui, nonobstant une demande en résiliation, maintient dans la plénitude de son bail un locataire qui, ayant sous-loué de bonne foi et à la connaissance du propriétaire, quoique toutefois sans son consentement formel, offrait de faire sortir le sous-locataire et d'occuper lui-même les lieux. Cet arrêt, basé tout entier sur l'art. 1184 du Code Napoléon, en fait une application très-équitable et tout à fait juridique.

141. Contre la demande en résiliation, basée sur l'inexécution de la clause prohibitive, le défendeur a une fin de non-recevoir péremptoire dans le consentement que le bailleur aurait donné à la sous-location (3).

Ce consentement peut être antérieur à l'entrée en jouissance du sous-locataire.

Il peut être postérieur et contenir ratification (4).

Il peut être exprès.

Enfin il peut puiser son énergie dans des actes indirects qui le renferment tacitement, mais nécessairement, comme par exemple lorsque le bailleur a reçu du cessionnaire ou sous-locateur le loyer ou le fermage sans réclamation.

Presque toujours la formule prohibitive est ainsi conçue : « *Le preneur ne pourra sous-louer sans le consentement PAR ÉCRIT du bailleur.* » Souvent cette clause a une valeur impérative très-respectable ; mais souvent aussi la condition de l'écriture n'est requise que par

(1) *Suprà*, n° 132.

(2) J. Palais, t. 19, p. 1049. D. 26, 2, 41. S., 26, 2 33.

(3) V. MM. Duvergier, t. 1, n° 372 ; Marcadé, art. 1717, n° 3. — V. aussi Douai, 5 juin 1841 (J. Palais, 1841, t. 2, p. 278).

(4) M. Duranton, t. 17, n° 89 ; M. Duvergier, t. 1, n° 322.

habitude ; et dans plus d'une circonstance, on peut dire avec assurance et sans fausser la volonté des parties, qu'elle n'est pas tellement de rigueur, qu'un consentement verbal prouvé formellement par le preneur, au moyen d'une preuve vocale soutenue d'un commencement de preuve par écrit, ne puisse être déclaré suffisant pour autoriser la sous-location. C'est ce qu'a jugé la Cour d'Amiens, par arrêt du 7 juin 1838, qui a considéré que, dans l'espèce qui lui était soumise, une telle clause n'ajoutait rien à la loi sur la preuve des conventions, et qu'y ayant commencement de preuve par écrit, la preuve orale du consentement était admissible ; le pourvoi contre cette décision a été rejeté, à mon rapport, par arrêt de la chambre des requêtes, du 19 juin 1839, par ce motif, qu'il avait été dans les attributions souveraines de la Cour impériale de décider si, dans la pensée des parties, l'écriture était un élément substantiel du consentement, ou si elle n'avait été exigée que par une clause de *pur style* (1).

Le même arrêt d'Amiens a jugé que, dans ce dernier cas, le consentement peut être établi par tous les moyens de preuve autorisés par la loi, et particulièrement par un interrogatoire sur faits et articles. Cette solution a aussi trouvé l'assentiment de la chambre des requêtes. Mon rapport sur cette affaire est reproduit en grande partie dans les collections du Journal du Palais et de Sirey (2).

ARTICLE 1718.

Les articles du titre du *Contrat de mariage et des droits respectifs des époux*, relatifs aux baux des biens des femmes mariées, sont applicables aux baux des biens des mineurs.

(1) J. Palais, t. 2, 1839, p. 36. S., 39, 1, 462.

(2) *Loc. cit.*

SOMMAIRE.

142. Transition. Des personnes capables de louer.
 143. 1° *Des mineurs et des interdits*. C'est leur tuteur qui peut louer. Limites de ce pouvoir.
 144. Mais le tuteur ne peut prendre à bail les biens de son pupille.
 145. 2° *Du mineur émancipé*. Il peut passer des baux; mais le fermier s'exposerait en lui faisant des paiements par anticipation.
 146. Des limites que l'émancipé doit observer dans les baux qu'il passe.
 147. Le mineur émancipé peut prendre à bail. Restriction à ce droit.
 148. 3° *Des individus placés sous l'assistance d'un conseil judiciaire*.
 149. 4° *De la femme mariée* qui s'est réservé l'administration de ses biens. La femme peut-elle prendre à bail sans l'autorisation du mari?
 150. 5° *Des envoyés en possession provisoire*.
 151. 6° *Du mari* en ce qui concerne les biens de la femme.
 152. Suite.
 153. Suite.
 154. Des baux faits par le mari en fraude des héritiers de la femme.
 155. 7° *De l'usufruitier*.
 156. 8° *Du copropriétaire indivis*. De celui qui a sur la chose un droit soumis à une condition résolutoire. Renvoi.
 157. L'action en réduction des baux d'une durée excessive passe à l'acquéreur à titre particulier, à moins qu'il n'y ait renoncé.
 158. Les personnes qui ont capacité pour passer bail ont aussi capacité pour demander la résiliation.

COMMENTAIRE.

142. L'art. 1718 nous amène à une importante partie de notre sujet; c'est à savoir, celle qui concerne les personnes capables de consentir des baux de maisons et de biens ruraux. Déjà nous avons vu, par l'art. 1712, les règles applicables aux baux des établissements publics, des communes et de l'État. Il nous reste à nous occuper des autres personnes dont la capacité est sujette à des restrictions par le droit civil.

143. Les mineurs et les interdits ne peuvent ni donner ni recevoir à loyer (1). S'ils passaient des baux sans l'assistance de leur tuteur, ces actes seraient nuls *ipso*

(1) Art. 502, 430 C. N.

jure, d'après l'art. 1124 du Code Napoléon. J'ai établi les preuves de cette proposition dans mon Commentaire de la *Vente* (1).

Le tuteur seul a le droit de donner à bail l'immeuble de son pupille. Mais son pouvoir n'est pas illimité; notre article le restreint dans les bornes tracées par les art. 1429 et 1430, dont on verra l'exposé aux n° 151 et suiv.

144. Le tuteur ne peut prendre à ferme les biens du mineur, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé tuteur à lui en passer contrat (2).

145. Comme le droit de passer des baux est un simple droit d'administration, et qu'il ne se traduit pas en aliénation, il s'ensuit que le mineur émancipé peut passer des baux qui n'excèdent pas neuf ans, sans l'assistance de son curateur (3).

Remarquez cependant qu'il y aurait du danger pour le preneur à lui payer les loyers par anticipation. Un tel paiement pourrait avoir la couleur d'un emprunt, et le mineur en le recevant ferait plus qu'un acte d'administration (4). Le preneur ne devrait payer par anticipation qu'en faisant intervenir le conseil de famille.

146. Si le mineur émancipé passait des baux de plus de neuf ans, ils seraient réductibles conformément à l'art. 1429 du Code Napoléon, combiné avec notre art. 1718 (5).

S'il passait des baux à ferme plus de trois ans avant

(1) T. 1. n° 166 et 167.

(2) Art. 430 C. N.

(3) Art. 481.

(4) Arrêt de la cour de Poitiers du 5 mars 1823 (J. Palais, t. 17, p. 938. Dalloz, *Tutelle*, p. 780, col. 1, n° 2). Arg. de l'art. 481.

(5) Jugé cependant que les baux des biens des femmes, mineurs et interdits doivent, alors même qu'ils sont faits pour plus de neuf années, recevoir leur exécution tant que la communauté n'est pas dissoute, ou que le mineur ou l'interdit n'ont pas, soit par la majorité, soit par la mainlevée de l'interdiction, recouvré l'administration de leur personne ou de leurs biens. Paris, 30 avril 1838 (J. Palais, 1839, T. 2, p. 39).

l'expiration des baux courants, et des baux à loyers plus de deux ans avant la même époque, pourrait-on lui appliquer la disposition de l'art. 1430 du Code Napoléon ?

Cette question s'est présentée devant la Cour de Nîmes avec des circonstances utiles à retracer.

Le 1^{er} mars 1815, Rovère, mineur émancipé, assisté de sa mère, passe bail à Ferrier et Chabert, pour l'espace de neuf ans, de différents immeubles qui ne devaient être laissés libres, par le précédent fermier, que cinq ans et demi plus tard. Les fermages furent payés par anticipation pour toute la durée du bail.

Plus tard, Rovère, ayant atteint sa majorité, vend les immeubles dont il s'agit, sous condition que l'acquéreur entrera sur-le-champ en jouissance, et, pour lui procurer l'exécution de cette clause à laquelle faisait obstacle le bail du 1^{er} mars 1815, Rovère en demande la nullité.

L'arrétiste ne fait pas savoir si ce bail avait reçu un commencement d'exécution ; mais il est probable que non ; car cette circonstance était si importante qu'elle se serait fait jour dans la discussion.

Les fermiers résistèrent à la demande en nullité, ils prétendirent que l'art. 1718 ne concernait que les tuteurs, et que rien dans l'art. 481 ne portait à croire que le droit de l'émancipé dût être limité par l'article 1430 ; qu'il suffisait que le mineur émancipé ne passât pas des baux de plus de neuf ans, et que le leur n'excédait pas cette durée.

On conçoit combien ce système était faible et dangereux. L'art. 1718 est général et absolu, il fait peser, sans distinction, les dispositions des art. 1429 et 1430 sur tous les baux de biens de mineurs ; or le mineur émancipé compte dans la classe des mineurs.

Qui ne sent, ensuite, que, s'il était permis à l'émancipé de stipuler des baux nouveaux, sans attendre les termes définis par l'art. 1430, il pourrait consentir deux, trois séries de baux, qui, par avance, lui ôteraient la disposition de ses biens quand il parviendrait à la majorité ?

On pressent donc que la nullité fut prononcée par la Cour impériale. Son arrêt, en date du 12 juin 1821 (1), est fondé sur ce qu'en accordant au mineur émancipé le droit de faire tous les actes qui ne sont que de pure administration, l'art. 481 le met à la place de ceux qui administreraient auparavant ses biens, et ne le rend apte à faire que les actes qu'ils auraient pu consentir en son nom.

147. Le mineur émancipé est personne capable pour prendre à bail. Toutefois, s'il abusait de ce droit ; si, avec une fortune bornée, il louait un magnifique et dispendieux appartement, il y aurait lieu d'user de la disposition de l'art. 484 du Code Napoléon.

148. La faculté de prendre et de donner à loyer appartient à ceux qui sont placés sous l'assistance d'un conseil judiciaire (2).

149. La femme mariée peut aussi, sans l'autorisation de son mari, passer des baux de 9 années pour les biens dont elle a l'administration (3) ; avec le pouvoir d'administrer, marche toujours, comme conséquence, celui de donner à bail.

La femme séparée est maîtresse de prendre à bail ; aucune autorisation ne lui est nécessaire pour cela (4). Mais il n'en est pas de même de la femme non séparée ; elle ne pourrait, sans autorisation, se soumettre aux obligations qu'entraîne après lui un bail à ferme (5). Il est vrai que la location d'une maison nécessaire au logement, rentre dans l'administration domestique, et qu'une femme est, en général, censée avoir le mandat de son mari pour les actes qui ne dépassent pas ce

(1) J. Palais, t. 16, p. 665. Dalloz, *Tutelle*, p. 780.

(2) Art. 513 C. Nap.

(3) Art. 217, 1449 et 1576 C. Nap. M. Duranton, t. 17, n° 33.

(4) Arg. de l'art. 1449.

(5) Néanmoins la présence de la femme dans l'habitation conjugale ne suffit point pour la faire considérer comme obligée conjointement et solidairement avec son mari au paiement du loyer. Bordeaux, 22 juin 1849 (J. Palais, 1851, t. 2, p. 466).

cercle borné (1); en sorte que si une femme, éloignée de son mari, louait un appartement pour elle et sa famille, cet engagement devrait être présumé contracté pour le compte du mari, et avec son autorisation. Néanmoins, on ne devrait appliquer cette présomption qu'avec prudence et discernement. Elle ne devrait pas servir à protéger des actes de fantaisie, des locations de meubles trop somptueux et d'appartements trop magnifiques pour la fortune des époux. Si une femme non autorisée se permettait de profiter de l'éloignement de son mari pour faire de tels contrats, il serait difficile de voir en elle un mandataire tacite, et le juge pourrait avoir égard aux circonstances pour faire droit à la demande en nullité du bail.

150. Les envoyés en possession provisoire des biens des absents, qui, aux termes de l'art. 135 du Code Napoléon, n'en ont que l'administration et le dépôt, doivent observer, dans les baux qu'ils passent, les dispositions des art. 1429 et 1430 (2).

151. Le mari qui, aux termes de l'art. 1428 du Code Napoléon, a l'administration de tous les biens personnels de la femme, a par conséquent le droit de les louer et de les affermer seul et sans son concours. Mais le législateur devait prévoir le cas où la dissolution du mariage ou de la communauté met l'épouse en possession de son avoir, et ouvre, pour elle, l'intérêt de l'administrer personnellement. Il ne fallait pas que le mari pût, par des baux trop prolongés, restreindre ce droit d'administration; le législateur devait aussi porter son attention sur les héritiers de la femme, dans le cas où ce serait la mort de celle-ci qui dissoudrait la communauté. Le pouvoir du mari devait donc être limité, afin que ces derniers ne fussent pas gênés par des baux

(1) Rennes, 30 décembre 1813 (J. Palais, t. 11, p. 861); et 21 janvier 1814 (J. Palais, t. 12, p. 49. Dalloz, *Mariage*, p. 143, note 1).

(2) MM. Duvergier, t. 1, n° 40; Zachariae, t. 3, p. 388 (3^e édit.). — *Contrà*, M. Proudhon, *Usufruit*, t. 1, n° 51.

d'une durée exorbitante, et souvent d'un revenu disproportionné. Les art. 1429 et 1430 ont donc renfermé dans de justes bornes le droit du mari sur le fait des baux des propres de son épouse (1). Il résulte de leurs dispositions ce qui suit :

1° Les baux de 9 ans et au-dessous passés par le mari, sans anticipation, doivent être exécutés pendant toute leur durée, lors même que la communauté se dissoudrait avant leur terme d'expiration ;

2° S'ils ont été stipulés pour plus de 9 ans, ils ne lient la femme, ou ses héritiers, que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de 9 ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde et ainsi de suite, de manière que le fermier et le locataire n'aient que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où ils se trouvent (2).

Du reste, il est bien entendu qu'il n'y a que la femme et ses héritiers qui soient reçus à se plaindre de la longueur excessive du bail. L'action en réduction à la durée légale n'a été introduite que dans leur intérêt (3).

3° Si le mari n'a pas attendu l'expiration des termes pour renouveler les baux, la femme ou ses héritiers ne sont liés que par ceux de 9 ans et au-dessous, qui ont été stipulés trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit des biens ruraux, et deux ans avant la même époque, s'il s'agit de maisons. Et il faut remarquer que ces baux sont obligatoires, lors même qu'à la dissolution de la communauté, ils ne seraient pas encore entrés en cours d'exécution. La loi a voulu qu'ils fussent respectés, parce qu'un père de famille

(1) V. M. Toullier, t. 12, n° 403 et suiv. M. Duvergier, *Louage*, t. 1, n° 40.

(2) Et comme nul n'est censé ignorer la loi, notez bien qu'ils ne pourraient demander des dommages et intérêts au mari à cause de cette réduction, qu'autant qu'ils auraient un juste sujet de le croire propriétaire des biens affermés, et que le mari les aurait entretenus dans cette erreur. L. 7, D. *De juris et facti ignor.* M. Proudhon, t. 3, 1220. MM. Toullier, t. 12, n° 406; Pont et Rodière tr. du *Contr. de mar.*, t. 1, n° 697.

(3) M. Duvergier, t. 1, n° 41. M. Zachariae, *loc. cit.* — *Contrà*, M. Duranton, t. 4, n° 588.

diligent doit prendre ses précautions d'avance pour que les biens qu'il administre ne restent pas sans fermiers ni locataires, et qu'en agissant dans cet esprit de prévoyance, le mari s'est montré soigneux des intérêts qui lui étaient confiés (1).

Mais si les baux ont été passés avant ces trois ans ou ces deux ans, ils restent sans effet, à moins toutefois que la dissolution de la communauté ne les trouve déjà commencés. Dans ce cas, ils doivent être maintenus, lors même qu'ils seraient faits à vil prix, pourvu toutefois qu'on n'articulât pas des faits de fraude contre cet acte de l'administration maritale (2).

152. Voilà pour les baux anticipés de 9 ans et au-dessous. Si le mari en avait passé par anticipation de plus de 9 ans, et qu'ils eussent été suivis de l'entrée en jouissance du fermier ou du locataire, avant la dissolution de la communauté, je pense qu'ils devraient être réduits à 9 ans, conformément à l'art. 1429, et qu'il faudrait donner la préférence à la règle équitable que le droit canonique proclamait en cette matière : *utile ab inutili separatur* (3). Il est vrai que M. Proudhon enseigne que les baux dont il s'agit ne sont en aucune manière obligatoires, *lors même que leur cours aurait commencé avant la cessation de l'usufruit, puisque la loi n'accorde d'effet aux baux anticipés qu'autant qu'ils ne sont que de 9 ans et au-dessous* (4). Mais ce n'est là qu'un argument à *contrario* qui me paraît manquer de justesse. Quand un bail est exécuté, quand il y a emménagement, prise de possession, établissement, la loi prend en considération l'intérêt du preneur ; il lui importe peu de savoir à quelle époque son droit a pris naissance ; c'est l'exécution du bail qui la frappe ; elle ne peut alors l'assimiler à un de ces contrats qui ne sont que pour

(1) M. Toullier, t. 12, n° 410.

(2) Arrêt de la cour de cassation du 11 mars 1824 (J. Palais, t. 18, p. 516. Dall., Louage, p. 909). Le bail était fait moitié au-dessous du véritable fermage.

(3) Durand de Maillane, *Dictionn. du droit canon*, v° Bail.

(4) T. 3, n° 1213.

la forme, entre parties, et dont le seul but est de nuire à des tiers. Ici, l'événement a prouvé que le mari avait entendu faire quelque chose de sérieux, et qu'il croyait le bail utile pour la communauté, puisqu'il a mis le bailliste en possession. L'exécution efface donc la date du contrat ; elle l'assimile à un contrat passé de la veille, et cette proposition n'est pas seulement vraie pour les baux de 9 ans et au-dessous ; elle n'est pas moins incontestable pour ceux qui ont été stipulés pour une plus longue période ; car la force de la loi les réduisant à 9 ans, n'est-ce pas comme si de prime abord ils avaient été consentis pour cette durée ?

153. Les dispositions des art. 1429 et 1430 ne concernent que les baux des biens ruraux et des biens de ville. Quant aux choses mobilières qui ne sont pas les accessoires d'un immeuble, la dissolution de la communauté les fait rentrer dans le patrimoine de la femme ou de ses héritiers, le bail se trouve résolu par la maxime *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* (1). Ce qui confirme cette vérité, c'est que l'art. 1743, qui force l'acquéreur à entretenir le bail, n'est placé que sous la rubrique *des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux*.

154. Les baux passés par le mari dans les limites des art. 1429 et 1430 peuvent, du reste, être toujours attaqués, s'ils ont été faits en fraude des droits de la femme ou de ses héritiers. Tels seraient ceux qui auraient été passés à vil prix et moyennant des pots-de-vin exigés des preneurs, sans le concours de la femme. L'art. 10 du décret du 6 novembre 1813 défend expressément la stipulation de pot-de-vin dans les baux des biens ecclésiastiques, et il autorise le successeur du titulaire qui aurait reçu cet avantage à demander l'annulation du bail à compter de son entrée en jouissance, ou à exercer son recours en indemnité soit contre les hé-

(1) M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1217.

ritiers du précédent titulaire, soit même contre le fermier.

Ces dispositions, empreintes d'un grand caractère de sagesse, s'appliquent naturellement aux baux passés par le mari; en recevant le pot-de-vin, il porte préjudice à sa femme ou à ses héritiers, à l'égard desquels le canon sera d'autant moindre. Il y a donc là une fraude qui ne doit pas rester sans réparation (1).

Mais remarquez que le seul fait de la vileté du prix et de l'anticipation du bail, ne serait pas suffisant pour faire présumer un dol caractérisé (2). C'est, du reste, aux tribunaux à peser les circonstances, à voir si le mari n'aurait pas spéculé sur une maladie grave de sa femme, sur l'imminence de sa mort, pour passer des baux abusifs afin d'avantager le preneur. Il est difficile d'établir des règles *à priori* (3).

155. L'usufruitier qui a un droit de jouir égal à celui du propriétaire, peut aussi donner à bail (595 C. Nap.), et les baux qu'il passe sont obligatoires, non-seulement pendant la durée de son usufruit, mais encore après que son droit a cessé d'exister, en sorte que le nu-propriétaire entre les mains duquel l'usufruit se réunit au fonds, est obligé de les entretenir tant qu'ils ne sont pas expirés. Il en était autrement dans l'ancienne jurisprudence, qui tenait pour maxime que le bail finissait avec l'usufruit (4). Mais cette rigueur tenait à un point de droit que nous expliquerons en commentant l'art. 1743.

C'est cette influence du bail de l'usufruitier sur le nu-propriétaire, qui a déterminé le législateur à ne pas laisser au premier un pouvoir indéfini pour grever l'avenir du second. L'art. 595 du Code Napoléon veut donc que l'usufruitier se conforme, pour les époques,

(1) M. Proudhon, t. 3, n° 1219. M. Toullier, t. 12, n° 408. *Junge Ferrères, sur Paris*, art. 227, n° 18.

(2) *Supr.*, n° 151. Arrêt de la cour de cassation du 11 mars 1824 (J. Pal., t. 18, p. 516. D., *Louage*, p. 909).

(3) V. un exemple rapporté par M. Toullier, t. 12, n° 40.

(4) Coquille, *Quest.* 156.

le renouvellement et la durée des baux, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme. Nous les avons exposées aux n°s 151 et suivants (1).

156. J'ai parlé, au n° 100, des baux passés par le copropriétaire d'une chose indivise et par celui qui a sur la chose un droit soumis à une condition résolutoire.

157. Sur toutes les positions que nous venons de parcourir, il y a une remarque à faire, c'est que l'action en réduction des baux d'une durée excessive passe aux acquéreurs à titre singulier des immeubles sur lesquels pèsent ces baux, à moins toutefois que, par des clauses spéciales contenues dans le contrat d'acquisition ou dans le cahier des charges, ils ne se soient obligés à maintenir le fermier jusqu'à la complète expiration du temps convenu (2). Du reste, une telle renonciation ne se présume pas facilement. En général, et à part toute circonstance, la simple réserve de maintenir les baux ne doit s'entendre que des baux légalement faits et dans la mesure fixée par le législateur. Le contraire ne résulte pas de l'arrêt de la Cour de cassation que je viens de citer en note. Le rapporteur, M. Faure, fit observer aux magistrats, au nombre desquels je siégeais, que si la Cour de cassation était maîtresse de se livrer à l'interprétation de la clause imposée à l'adjudicataire, probablement elle ne partagerait pas l'opinion de la Cour impériale de Paris, qui avait vu dans la seule stipulation de maintenir les baux existants une obligation de les ratifier, même dans ce qu'ils avaient d'abusif; mais il ajoutait que cette interprétation de volonté, quelque vicieuse qu'elle fût, échappait à la censure de la Cour de cassation, et que la Cour impériale avait été souveraine sur ce point. Cette observation décida la chambre des requêtes à rejeter le

(1) *Junge* M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n°s 1122 et suiv. Zachariæ, *loc. cit.*

(2) Arrêt de rejet (Req.), 3 avril 1839. J. Palais, t. 2, 1839, p. 39. S. 39, 1, 398.

pourvoi. On ne la trouve pas consignée dans les recueils d'arrêts; mais je puis en garantir, comme juge et comme témoin, l'authenticité.

158. Nous avons parcouru la liste de ceux qui, sans être eux-mêmes propriétaires, peuvent cependant louer dans une certaine limite la chose confiée à leur administration. Par une suite naturelle de leur pouvoir, ces personnes peuvent congédier les preneurs quand les baux sont expirés; de plus, elles ont une égale capacité, toujours sans sortir du cercle de leur administration, pour poursuivre, contre les preneurs qui mésusent, la résiliation des baux (1). Chasser un mauvais fermier pour s'en procurer un plus diligent et plus solvable, c'est administrer en bon père de famille. On connaît cette règle du droit dictée par la raison : *Eo modo dissolvuntur obligationes quo modo colligantur.*

ARTICLE 1719.

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière,

- 1° De délivrer au preneur la chose louée;
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

ARTICLE 1720.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes

(1) *Supr.*, n° 18.

les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

SOMMAIRE.

159. Transition. Obligation du bailleur. Il doit délivrer la chose louée.
160. Il doit aussi en délivrer les accessoires.
161. La chasse passe-t-elle comme accessoire au fermier? Discussion à cet égard et résolution négative.
162. Mais le fermier a le droit de se plaindre, devant les tribunaux répressifs, du dommage que lui cause la chasse exercée par un tiers non autorisé.
163. La pêche n'est pas non plus un accessoire nécessaire de la chose affermée.
164. Le bailleur doit aussi délivrer la chose en bon état.
165. Mais le locataire peut consentir à prendre la chose dans l'état où elle est.
166. Quand est-il censé la prendre dans l'état où elle est?
167. La tradition se fait aux frais du locateur. Où doit-elle s'opérer? *Quid* en cas de louage de meubles?
168. Du temps de la délivrance.
169. Action du preneur pour obtenir la délivrance. Action *ea conducto*.
170. Caractère de cette action.
171. Suite.
172. Effet du jugement rendu sur l'action *conducti*.
173. Des dommages et intérêts à réclamer par le conducteur.
174. Du cas où la chose n'est pas dans l'état où elle était lors du contrat.
175. Le locateur doit entretenir la chose en bon état. Pourquoi il n'est pas chargé des réparations locatives.
176. L'obligation d'entretenir la chose en état s'applique aux meubles comme aux immeubles.
177. Mais le conducteur ne peut exiger du locateur des dépenses voluptuaires.
178. Qu'entend-on par réparations locatives? Des réparations aux digues, bords des canaux, déversoirs.
179. Des frais de curage des fossés.
180. Travaux qui sont plutôt de culture que d'entretien.
181. De certaines réparations locatives dans les baux de navires, moulins sur bateaux, etc.
182. *Quid* des moulins immeubles? Le locataire n'est pas tenu des réparations locatives quand il y a eu force majeure ou vétusté.