

ne chasse, et que le droit de chasse peut être refusé au fermier sans qu'on puisse rien en induire contre le droit qu'il a de défendre ses récoltes et de poursuivre ceux qui lui portent tort (1).

163. Les raisons qui nous ont servi à résoudre la question de savoir si la chasse est un accessoire de la chose louée s'appliquent à la pêche. Si la propriété affermée comprend des étangs dont la pêche est un revenu, le fermier a, sans aucun doute, le droit de les pêcher. C'est là un fruit dont le bail a voulu lui assurer la jouissance; mais si le fermier voulait pêcher, à l'exclusion du propriétaire, dans les cours d'eau qui traversent la propriété, et dont la pêche n'est pas une branche de revenu, je pense, d'après la distinction du jurisconsulte Julien (2), qu'il n'y serait pas fondé.

M. Duvergier (3) objecte cependant, dans l'intérêt du fermier, que le dommage que lui occasionne le voisinage des eaux, et les soins qu'il est obligé de se donner pour le curage des ruisseaux coulant sur la propriété, doivent être du moins compensés par les petits bénéfices de la pêche. Je réponds à mon tour que les petits dégâts dont les récoltes peuvent être menacées par la proximité des cours d'eau, sont ordinairement calculés d'avance dans la fixation du canon; que d'ailleurs ces dégâts d'une année peuvent se compenser par les bénéfices que la culture retire dans d'autres années de l'irrigation. Si des inondations imprévues surviennent, si elles submergent les terres et enlèvent la moitié des récoltes, le fermier demandera et obtiendra une diminution du canon (4), et la perte sera pour le maître; s'il faut faire des dépenses de curage qui sortent de la classe des réparations d'entretien et des frais de culture,

(1) *Junge* M. Toullier, t. 4, n° 21. Bruxelles, 6 nov. 1822 (J. Palais, t. 17, p. 632 D., v° Chasse, p. 440).

(2) *Supr.*, n° 161. — Ajoutons encore à cette exception le cas où la location doit être considérée comme portant aussi bien sur l'agrément de la chose que sur son utilité. V. M. Marcadé, *loc. cit.*, t. 6, p. 443.

(3) T. 3, n° 75.

(4) Art. 1769 et suiv.

ces travaux, ordonnés par l'administration pour la salubrité publique et la police des eaux, ce ne sera pas le fermier qui les supportera. De tels travaux sont réputés extraordinaires, et, à moins de clauses expresses, ils ne sont pas à la charge du fermier.

On voit donc, qu'en équité, les raisons peuvent se balancer, et qu'il vaut mieux s'en tenir aux principes.

Du reste, la question est beaucoup moins importante que celle de la chasse, et elle n'est pas de nature à se présenter souvent. Le droit de pêche est moins jaloux, moins exclusif que le droit de chasse. Il s'exerce avec moins d'ardeur et de passion, et comporte plus de tolérance. On verra donc rarement le propriétaire et le fermier se disputer les médiocres profits de la pêche, et la bonne intelligence se maintiendra presque toujours entre eux par de mutuelles concessions.

164. Il ne suffit pas que le propriétaire délivre matériellement la chose; il faut encore qu'il la délivre en bon état de réparations de toute espèce (art. 1720), de manière qu'elle puisse servir à l'usage pour lequel elle est louée. En effet, l'art. 1719, n° 2, exigeant que le propriétaire entretienne la chose en état de faire ce service, c'est dire assez qu'elle doit se trouver telle quand il entre en possession.

Ainsi, le propriétaire qui loue un moulin doit mettre les meules en état de marcher, le canal et les écluses en état de fonctionner (1).

Le propriétaire d'une maison doit faire tous les travaux nécessaires pour qu'elle soit habitable, de manière que les fenêtres et les portes ferment bien, que l'eau n'entre pas dans les appartements, que les cheminées ne fument pas, etc., etc.

165. Mais il faut observer que cette obligation est

(1) Le propriétaire qui loue un moulin construit pour marcher avec plusieurs piles existant au moment du bail doit faire les réparations nécessaires à toutes les piles, quand même il prouverait que l'usine fonctionnait avec une seule depuis dix ans au moment du bail. Caen, 2 août 1848 (J. Palais, 1849, t. 1, p. 394).

encore une de celles auxquelles il est permis de déroger. Le locataire pourra donc consentir à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, sauf à lui à y faire les ouvrages convenables (1).

166. Il est censé prendre les lieux tels qu'ils sont, lorsqu'il y entre sans avoir préalablement exigé que le propriétaire fit disparaître les traces de vétusté, ou les dégradations dont la chose était atteinte.

Mais il ne serait pas censé avoir renoncé à exiger du propriétaire l'exécution de l'art. 1720, par cela seul que, lorsqu'il a visité les lieux pour conclure le marché, ils étaient en mauvais état : car, avant de louer, il fallait bien qu'il vît les lieux, et s'il a terminé, sans exiger expressément que le propriétaire mît les lieux en état, c'est que cette clause était inutile, attendu que la loi fait peser de plein droit cette obligation sur le propriétaire; c'était à celui-ci à stipuler qu'il serait dérogé, en ce qui le concerne, à l'art. 1720 (2). C'est ce qu'on peut inférer de ce que dit Ulpien, dans la loi 19, § 2, au D. *Loc. conducti*. Après avoir donné le détail de certains accessoires de la chose louée, par exemple, des meubles, pressoirs, vases vinaires, il ajoute : « *Dolia utique colono esse præstanda et prælum, et trapetum instructa funibus : si minùs, dominum ea instruere debere; sed et prælum vitiatum, dominum reficere debere.* »

167. La tradition se fait aux frais du locateur (3). Elle s'opère au lieu où elle était au temps du contrat (4);

(1) Néanmoins, la clause d'un bail qui met les réparations d'entretien à la charge du fermier, ne peut, en l'absence de toute autre disposition plus explicite, être entendue en ce sens que le bailleur sera dispensé de délivrer la chose louée en bon état de réparation. Caen, 14 juillet 1845 (J. Palais, 1845, t. 2, p. 361).

(2) M. Duranton, t. 17, n° 61. — Il a été décidé même que le propriétaire doit des dommages-intérêts au locataire à l'expiration du bail, quand il n'a pas livré la chose en bon état de réparation et n'a pas fait les réparations nécessaires au cours du bail. Rennes, 22 déc. 1824. — Mais voy. en sens contraire Douai, 9 juin 1846 (J. Palais, 1846, t. 2, p. 342).

(3) Art. 1608 C. Nap., et mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 288. Junge Pothier, n° 55.

(4) Art. 1609, et mon Comm., t. 1, n° 291.

quelquefois néanmoins les usages modifient cette règle. Les loueurs de fiacre sont obligés de conduire leur voiture devant la maison de celui qui les emploie; les loueurs de meubles sont astreints à les faire arriver, à leurs frais, dans les mains de celui avec qui ils ont traité (1). Tel est l'usage général; mais on voit que cette modification n'a lieu que pour le louage des meubles, matière étrangère à notre section.

168. Le temps de la délivrance est réglé par la convention ou par l'usage des lieux; il faut que le locateur s'y conforme avec exactitude.

Si le contrat ne porte pas de terme, le locateur doit la délivrance aussitôt qu'il a été requis de le faire (2).

Faute par lui de remplir son obligation, le locataire peut demander la résiliation du bail avec des dommages et intérêts, s'il y a lieu (3).

169. Il peut aussi préférer poursuivre sa mise en possession. Il a alors une action appelée, en droit romain, *actio conducti*, *actio ex conducto*, pour forcer le locateur ou ses héritiers à lui délivrer la chose *manu militari* (4).

170. Cette action était jadis purement mobilière, alors même qu'il s'agissait du bail d'un héritage. La raison en était que, dans l'ancien droit, l'action du conducteur ne tendait pas à avoir l'héritage ou même un droit dans l'héritage, mais à en percevoir les fruits, lesquels devenaient quelque chose de mobilier par la perception qu'il en faisait (5); et quant au locataire d'une maison, lequel ne perçoit pas de fruits, on ne le considérait que comme créancier d'un fait, et pas de la

(1) Pothier, n° 57.

(2) Mon Comm. de la *Vente*, n° 295. Pothier, n° 58.

(3) Art. 1610 et 1741 C. Nap. Mon Comm. de la *Vente*, t. 1, n° 293. Arrêt de la Cour de cassation du 7 novembre 1827 (J. Palais, t. 21, p. 844. Dall., 28, 1, 15). Pothier, *Louage*, n° 72.

(4) Pothier, n° 68. *Infr.*, n° 501.

(5) Pothier, n° 59.

maison; il n'était créancier que du *quanti interest in eâ domo habitare*, ce qui plaçait également son droit dans la classe des droits mobiliers (1).

Je crois qu'en ce qui concerne les baux de maisons et de biens ruraux, il n'en est plus de même aujourd'hui, par les raisons que j'ai exposées aux n^{os} 14 et suivants. Je sais que cette assertion choquera beaucoup d'idées reçues, parce qu'elle est entièrement nouvelle (2). Mais ce qui m'étonne, c'est qu'elle ne soit pas plus vieille. Au surplus, je prie le lecteur de peser mes raisons avec maturité. J'ai la conviction qu'il n'y trouvera pas une précipitation légère. J'ajoute (toujours contre le sentiment dominant) que l'action *ex conducto* me paraît devoir être rangée parmi les actions mixtes (3), depuis que le bail a été revêtu, par le Code, de la puissance de produire le *jus in re*.

171. Ce qui le prouve avec évidence, c'est que, contrairement à l'ancien droit, le fermier et le locateur peuvent intenter leur action contre le tiers détenteur de la chose, tandis que, d'après les principes de la ju-

(1) Pothier, *Des choses*, § 2.

(2) V. en effet, en sens contraire de ma solution, *Rej.* 14 novembre 1832, Caen, 24 janvier 1848, et M. Marcadé, *loc. cit.*, p. 446.

(3) Mon *Comm. de la Vente*, n^o 262 donne les raisons explicatives de cette proposition. L'on trouvera les plus frappantes analogies entre la *vente* et le *louage* sur ce point comme sur beaucoup d'autres.

Et puisque je renvoie aux doctrines que j'ai exposées dans l'ouvrage cité, je ne dois pas laisser ignorer que M. Duvergier (t. 1, n^o 258) s'élève contre la qualification d'*action mixte* qu'avec la Cour de cassation j'ai donnée à l'action en délivrance de l'acheteur. Mais cet auteur n'essaye pas même de donner les raisons qui seraient de nature à me convaincre d'erreur. Or, qu'est-ce qu'une opinion qui ne cherche pas à se faire valoir par la démonstration, qui élève des dissentiments sans engager la lutte! M. Duvergier se borne à prétendre que c'est sans fondement que j'ai dit que M. Carré n'avait pu voir un caractère purement personnel dans l'action en délivrance dirigée contre le vendeur, *que parce qu'il avait oublié qu'aujourd'hui la propriété est transmise par la force du contrat*. « M. Carré, dit M. Duvergier, ne dit rien qui doive le faire accuser d'avoir oublié ou méconnu le principe de la transmission de la propriété par la vente; il ne refuse pas à l'acheteur devenu propriétaire les moyens de faire valoir son droit contre les tiers par l'exercice d'une action réelle; il dit seulement que de l'acheteur au vendeur l'action est personnelle, et en cela il paraît avoir parfaitement raison. »

Mais comment M. Duvergier n'a-t-il pas vu l'évidence de mon reproche

risprudence antérieure au Code Napoléon, son action était limitée contre la personne du locateur ou celle de ses héritiers. Nous verrons la preuve de cette vérité dans notre commentaire de l'art. 1743. Du reste, elle a déjà apparu à nos yeux par les dispositions des articles 1428, 1429 et 529 du Code Napoléon, qui autorisent le fermier et le locataire à poursuivre la délivrance de la chose contre la femme et contre le nu-proprétaire, quoiqu'ils ne tiennent leurs baux que du mari seul ou de l'usufruitier. Avant le Code, où l'action *ex conducto* était personnelle, on avait bien senti que le fermier et le locataire ne pouvaient exiger la délivrance de la chose du nu-proprétaire avec qui ils n'avaient pas contracté. Aussi n'avaient-ils pas d'action contre lui; mais aujourd'hui leur action est spécialement consacrée par la loi!!! Pourquoi cela, si ce n'est parce que le bail affecte la chose, qu'il la suit en quelques mains qu'elle passe, qu'en un mot il est droit réel, et qu'à ce titre il milite contre tous détenteurs quelconques!! Au reste, ces idées recevront de plus amples développements dans le commentaire de l'art. 1743.

172. Le jugement rendu sur l'action *ex conducto* équivaut à la délivrance, et en cas de résistance à cet ordre de justice, le locateur peut être contraint *manu militari* (1).

contre M. Carré, dans cette phrase de l'auteur qu'il défend : « Il nous suffira d'invoquer la doctrine de Pothier, suivant laquelle toute action personnelle naît d'un droit à la chose (*jus ad rem*) conféré par un contrat. »

C'est donc parce que, pour M. Carré comme pour Pothier, la vente ne donne que le *jus ad rem*, que ce contrat ne doit engendrer de l'acheteur au vendeur qu'une action personnelle!!! Or, quoi de plus faux sous le C. Nap., qui fait transférer la propriété par la seule puissance du contrat? Quelle méprise plus grande que d'invoquer la doctrine de Pothier sous le Code, qui en a embrassé une toute différente!!!

Je suis donc étonné du reproche que M. Duvergier m'adresse d'avoir mal compris M. Carré. J'ai saisi, au contraire, sa véritable pensée, et j'ai montré au grand jour une erreur qu'il était utile de combattre.

Après cela, je sais bien que M. Carré donne à l'acheteur une action contre les tiers détenteurs; mais ce n'est qu'une preuve de plus de l'inconséquence de cet auteur, à aller prendre dans Pothier des définitions usées et condamnées par le Code Napoléon.

(1) Mon *Comm. de la Vente*, t. 1, n^o 293. Pothier applique ces principes au louage, n^o 66.

173. Quant aux dommages et intérêts que le locataire et le fermier peuvent obtenir, on peut consulter mon Commentaire de l'art. 1611, au titre de la *Vente* (1).

174. L'action *ex conducto* n'a pas lieu seulement lorsque le locataire ne fait aucune délivrance de la chose; elle a aussi un fondement légitime lorsque la chose que le locateur lui délivre ne se trouve pas entière ou ne se trouve pas dans le même état que lors du contrat (2).

Dans ce cas, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution de prix ou la résiliation du bail (3).

Et si c'est par le fait du locateur que l'empêchement est arrivé, le preneur sera fondé à demander des dommages et intérêts.

Mais si l'impossibilité de faire une délivrance complète provient de la force majeure, le preneur ne pourra exiger que la résiliation ou la diminution du prix, mais non pas des dommages et intérêts.

175. Lorsque la délivrance est faite et que le preneur est en possession, le locateur a une nouvelle obligation que la nature du contrat fait peser sur lui : c'est d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent être nécessaires, autres que les locatives (5).

Nous verrons par l'art. 1754 quelles sont les réparations réputées locatives dans les baux de maisons. Celles-là sont à la charge du locataire; elles ne portent que sur des objets de menu entretien. Mais si l'état des lieux

(1) T. 1, nos 296 et suiv.

(2) Pothier, *Louage*, n° 74.

(3) Arg. de l'art. 1722.

(4) Pothier, n° 74.

(5) Art. 1719 et 1720. Gaius, l. 25, § 2, D. *Loc. conduct.* Il donne comme cause de résiliation du bail si le propriétaire ne réparait pas les portes et fenêtres très-endommagées. — Mais lorsqu'il résulte d'un état des lieux dressé régulièrement que la chose louée a été livrée en bon état, le locataire ne peut, au cours du bail, exiger du propriétaire les réparations autres que locatives. Rouen, 8 février 1853 (J. Palais, 1853, t. 2, p. 393).

exige qu'il en soit fait de plus considérables pour que la chose serve à sa destination, le propriétaire ne peut s'y refuser. Cette règle est juste. Le propriétaire reçoit les fruits civils de la chose, il faut qu'il en supporte les charges. Et comme, par compensation du paiement de ces fruits, il a promis au preneur de le faire jouir, il est de toute nécessité qu'il maintienne la chose en état de faire son service et de procurer au conducteur cette jouissance pleine et entière qui est le but du contrat. Or, il est clair qu'il y manquerait, s'il laissait la chose se dégrader et devenir incommode par son état de détérioration. Que si le propriétaire a été exempté des réparations purement locatives, ce n'est que parce qu'elles sont censées avoir lieu par la faute du preneur ou de sa famille (1).

176. Cette obligation d'entretenir la chose en bon état s'applique au louage des meubles comme des immeubles (2). J'en fais l'observation pour protester contre les paroles trop restreintes de la rubrique de notre section (3).

177. Au reste, un locataire ne serait pas écouté s'il prétendait que le propriétaire doit lui procurer toutes les commodités et tous les agréments dont on cherche à jouir dans la vie confortable de notre époque. Il n'est ici question que de l'entretien de la chose dans l'état où elle était au moment de l'entrée du locataire, et non d'additions voluptuaires, ou même utiles. Les art. 1719 et 1720 ne s'occupent que des réparations nécessaires afin que la chose remplisse sa destination.

178. L'art. 1754, dont nous parlions au n° 175, a donné le détail des réparations locatives dans les baux de maisons (4). Mais aucune disposition du Code n'a

(1) Pothier, n° 107. *Infr.*, n° 585.

(2) *Id.*, n° 106.

(3) *Supr.*, n° 103.

(4) V. les détails que j'ajoute aux exemples du Code, nos 551 et suiv.

défini ce que l'on doit entendre par ces expressions dans les baux de biens ruraux, d'usine, de cours d'eau, etc., etc. L'interprétation doit suppléer à ce silence.

Suivant une distinction fort ancienne dans le droit, il y a deux genres de réparations : les grosses réparations et les réparations d'entretien (art. 605 C. Nap.). Celles-ci se subdivisent en deux espèces, les réparations de gros entretien et les réparations de menu entretien, appelées réparations locatives (1). Les réparations de gros entretien sont à la charge du propriétaire; notre texte est en effet positif à cet égard, puisque, après avoir déclaré que le propriétaire doit *entretenir* la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, il n'excepte de cette obligation que les réparations de menu entretien, c'est-à-dire les réparations locatives. La règle est donc que le poids des réparations principales tombe sur le propriétaire. Nous en avons dit la raison au n° 175; le locataire n'est soumis qu'à des réparations de peu d'importance et de valeur, occasionnées par sa faute présumée (2).

On a demandé devant la Cour impériale de Nancy, si les réparations à faire au canal d'une usine afin de boucher les trous en entonnoirs que la nature du terrain causait dans le lit du cours d'eau sont des réparations à la charge du propriétaire ou bien à la charge du preneur. Par arrêt du 8 août 1831, la Cour impériale a décidé, d'après un ensemble de circonstances tirées de la nature des dégradations, des clauses du bail, de l'usage et de l'intention des parties, que le preneur devait en rester chargé. Le pourvoi contre cet arrêt a

(1) *Traité des réparations*, par Piales, t. 1, p. 40, chap. 3. *Loi des bâtiments*, par Desgodets, part. 2, p. 6. M. Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1615. Rapport de M. Tripiet dans le J. du Palais, t. 24, p. 1585; dans Dalloz, 33, p. 142; et dans Sirey, 33, 1, 238.

(2) *Supr.*, n° 175, et *infra.*, n° 585. — Du reste, le locataire d'une maison qui ne présente aucun danger de ruine ne peut exiger du propriétaire des réparations s'appliquant à des effets de vétusté et à des dégradations antérieures à l'entrée en jouissance; il ne serait recevable à se plaindre que de dégradations nouvelles ou de l'aggravation des dégradations anciennes. Paris, 24 août 1854 (J. Palais, 1855, t. 1, p. 274).

été rejeté par la chambre des requêtes, le 24 novembre 1832 (1). On le voit, cette décision est plus de fait que de droit : elle laisse la question *sub judice* (2) : il est vrai que les circonstances, ainsi que l'usage des lieux attesté par les cours, exerceront toujours sur la solution une influence que l'art. 1754 consacre comme très-respectable; mais, en thèse générale, je crois qu'il ne faut pas se montrer trop dur envers le fermier et que toute réparation forte ou onéreuse doit être reportée du côté de la propriété. On mettra sans doute avec justice au compte du fermier quelques petits travaux nécessaires pour maintenir les bords d'un canal et pour préserver la digue d'un étang, quand ces petits travaux rentreront dans les devoirs de surveillance qui sont imposés d'une manière plus spéciale à un fermier à longues années; mais s'il s'agit d'un ouvrage considérable, si le canal du moulin, les digues, les déversoirs sont endommagés par de graves détériorations, telles que brèches, éboulements, ruptures, etc.; s'il faut enlever les atterrissements ou amas de sable et de vase qui se forment au-dessus ou au-dessous des moulins (3), on fausserait l'art. 1719 en condamnant le fermier à supporter un tel entretien. Ce serait intervertir les rôles et les obligations (4).

179. M. Duvergier décide sans distinction que le curage des fossés est une charge du preneur (5). Je crois, cependant, que cette proposition est trop absolue.

Lorsque les fossés sont pratiqués sur le domaine pour le clore et le défendre, ou pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales, le curage fait partie des travaux de

(1) J. Palais, t. 24, p. 1585. S., 33, 1, 248. D., 33, 1, 142.

(2) M. Duvergier croit cependant cet arrêt décisif, t. 2, n° 105.

(3) V. Desgodets, Goupy et Lepage (*Lois des bâtiments*, part. 2, p. 161 et suiv.).

(4) Je dois même ajouter que Desgodets et Goupy vont jusqu'à décider qu'en général les réparations des digues et le fauchage des herbes qui croissent dans l'eau et en ralentissent la vitesse sont des dépenses du propriétaire.

(5) T. 1, n° 104.

culture et de conservation des récoltes ; c'est l'ouvrage du fermier, surtout si ce curement a coutume de se renouveler dans un temps qui n'excède pas celui de la durée du bail (1). Mais il arrive souvent, dans les pays de palus et de marécages, que des fossés sont pratiqués en forme de saignées, à l'effet de donner cours à des eaux malsaines et d'assainir la contrée. Les fossés qui servent de conduite à ces eaux croupissantes se remplissent promptement de limon, et le curage est alors une opération bien plutôt commandée par un intérêt de salubrité que par un besoin de la culture. Je pense que, dans ce dernier cas, le fermier serait fondé à reporter sur le propriétaire la dépense du curage. C'est ainsi, du reste, que cela se pratique dans les localités où la présence des marais a forcé les populations à se garantir, par des travaux d'art, de la funeste influence des eaux stagnantes (2).

180. Le fermier doit encore placer au nombre des travaux qui dérivent de son obligation de cultiver et de récolter les fruits, ceux qui ont pour objet l'entretien des haies vives, des échelas, des pressoirs, des vaisseaux vinaires, de l'aire des granges, de l'échenillage, etc. (3).

On suivra, au reste, la recommandation de Pothier, qui renvoie aux usages locaux pour les cas divers qui pourront se présenter (4). C'est aussi ce que fait l'article 1754 pour les baux de maisons.

181. Lorsque le bail porte sur des objets mobiliers, tels qu'un moulin ou un établissement de bains sur bateaux, un navire, etc., le locataire s'affranchirait difficilement de l'obligation de veiller au calfatage partiel, qu'on peut comparer au récrépissement du bas des mu-

(1) Pothier, *Louage*, n° 224. V. *infra*, n° 669, je reviens là-dessus.

(2) *Junge* arg. de l'art. 1736.

(3) M. Ruelle, *Manuel des propriétaires*, n° 516. Vaudoré, *Droit rural*, t. 2, n°s 553, 554, 558 et 58. M. Duvergier, t. 2, n° 105. V. *infra*, au n° 669, de nouveaux détails.

(4) N° 223.

railles d'un édifice, jusqu'à la hauteur d'un mètre (1); il devrait aussi prendre à sa charge les enduits de goudron sur les planchers et sur le pont, parce que cela tient lieu des réparations locatives des pavés et carreaux des chambres (2).

182. Desgodets, Goupy et Lepage (3) se sont livrés à des détails pratiques sur les réparations locatives des moulins. Il y a, à cet égard, des usages spéciaux, dérivant de certaines circonstances particulières et surtout des obligations, plus étroites, imposées au fermier, à raison de la longueur habituelle des baux de moulins. Ainsi, on a coutume de mettre dans la classe des réparations locatives celles qu'il faut faire aux palées, aux vannes, aux tournants et travaillants (4); aux câbles, vérins, pinces de fer; aux corbeilles à engrener, et autres objets mobiliers servant à l'exploitation du moulin; et cela, quand même le fermier pourrait objecter que la dégradation provient de l'usage naturel de la chose.

Je dois remarquer, toutefois, que ces usages ne sont pas généraux, au moins en ce qui concerne l'obligation du fermier de réparer les suites de l'usure arrivée pendant sa jouissance. Il a été rendu, par la Cour impériale de Nancy, un arrêt dont je n'ai pu me rappeler la date, mais qui décide qu'un meunier n'est pas responsable de l'usure de la meule de pierre dont il n'avait fait que se servir suivant la destination de la chose (5).

S'il s'agit de moulins à eau, le fermier est, d'après les auteurs cités, responsable de tous les dommages arrivés aux bateaux qui supportent les moulins. La rigueur est telle qu'on ne regarde pas comme force majeure les pertes occasionnées, lors des grandes eaux

(1) Art. 1734.

(2) Même article. *Junge* M. Proudhon, t. 3, n° 1728.

(3) *Lois des bâtiments*, part. 2, p. 161 et suiv.

(4) Bourges, 21 avril 1819 (J. Palais, t. 15, p. 230. Dall., *Louage*, p. 934).

(5) Arg. de l'exemple cité, et des autorités rappelées dans mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 738.