

ou des glaces, par la rupture des câbles, les frottements ou le choc des autres bateaux, etc., etc.

Ce sont des accidents annuels, contre lesquels le fermier a pu se prémunir, en prenant certaines précautions, ou en se faisant donner par son propriétaire des pieux de garde. On considère le bris par les glaces du même point de vue que l'incendie. On suppose la faute tant que le fermier ne prouve pas qu'il en est exempt (1).

Dans les moulins à vent, le locataire est tenu de réparer le dommage causé par le vent, s'il était prouvé qu'il a négligé de tourner le moulin pour éviter l'accident.

Je le répète, ces règles ont été empruntées par les auteurs que j'ai cités aux usages suivis dans le ressort de l'ancienne coutume de Paris; c'est *tradition d'usage*, disait Desgodets (2); ils sont dignes de considération, car ils sont attestés par des hommes expérimentés qui les ont constatés dans leur longue pratique; ils sont même devenus de style dans les baux de moulins, passés dans les localités dont je parle.

Mais il faut les prendre avec précaution, lorsqu'il s'agit de baux passés ailleurs, et dans tous les cas où ils font peser sur le fermier des présomptions ou des conventions tacites qui sont en dehors des principes généraux. On n'oubliera pas qu'à moins de clauses bien formelles ou d'usages bien certains, l'art. 1755, écho des principes généraux, affranchit le locataire de toutes réparations locatives, dans le cas de vétusté (3) et de force majeure (4).

183. Lorsque le propriétaire ne satisfait pas à son obligation de réparer la chose, le preneur a contre lui une action, branche de l'action *ex conducto*. Si le locataire assigné ne convient pas des dégradations, le juge

(1) Voyez nos 363, 364, et nos 222 et 342.

(2) Part. 2, p. 1.

(3) *Infr.*, n° 588.

(4) Bien entendu cependant qu'il n'y a force majeure que quand il n'y a pas de la faute du preneur. *Infr.*, nos 222, 342, 363, 364 et 561.

ordonne la visite des lieux, et, si elles sont constatées, il condamne le propriétaire à les faire dans un certain délai, passé lequel le preneur les fera faire à ses frais, et en retiendra le montant sur les loyers par lui dus; ou s'il n'en doit pas, il sera remboursé de ses avances par le locateur (1).

Si les dégradations étaient tellement considérables qu'elles empêchassent l'exploitation ou l'habitation, le preneur qui n'aurait pas le moyen d'avancer les frais de réparation serait fondé à demander la résiliation contre le propriétaire, si celui-ci ne se mettait pas en mesure de remplir ses obligations (2).

184. Ce n'est pas assez pour le propriétaire de délier la chose et d'en procurer au preneur une jouissance matérielle conforme à la destination du contrat; il faut encore que pendant toute la durée du bail il lui en assure la jouissance paisible.

Le trouble peut provenir de quatre causes.

1° De la force majeure. Nous nous en occuperons en commentant l'art. 1722.

2° Des vices ou défauts cachés de la chose; ce cas est spécialement prévu par l'art. 1721.

3° De prétentions élevées par des tiers sur la chose. Ce sera l'objet du commentaire des art. 1725, 1726, 1727.

4° Enfin, du fait du locateur lui-même, qui manque à la loi du contrat en inquiétant le preneur dans sa

(1) Pothier, n° 408.

(2) Id. — La loi du 13 avril 1850 sur les logements insalubres dispose qu'un commissaire nommé dans chaque commune où le conseil municipal l'aura jugé nécessaire recherchera et indiquera les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres mis en location ou occupés par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager (art. 1). Mais il a été jugé que le preneur n'a pas d'action contre le bailleur pour le contraindre à exécuter, dans les lieux loués, les travaux prescrits par la commission de salubrité en vertu de cette loi. Paris, 24 août 1854 (J. Palais, 1855, t. 1, p. 274); ce qui ne doit pas s'entendre, toutefois, du cas où il s'agirait de travaux rentrant dans la classe de ceux que prescrit l'art. 1720 du Code Napoléon, auquel cas le preneur aurait pour agir le secours des principes du droit commun.

libre jouissance. Les art. 1723 (1) et 1724 touchent quelques points qui se rattachent à cette quatrième cause. Occupons-nous ici de ceux auxquels ils restent étrangers.

185. Le locateur peut troubler la jouissance du preneur en donnant accès dans la maison dont celui-ci occupe une partie à des établissements qui sont contraires à la morale, ou à la santé, ou à la tranquillité de sa famille.

Si, par exemple, j'occupe dans la maison de François un appartement situé au premier, et que ce dernier loue dans un autre corps de logis à une maison de jeu, même autorisée par la police, il est certain que le voisinage sera tellement incommode et dangereux que je pourrai demander la résiliation et des dommages et intérêts. C'est ce qu'a jugé la Cour impériale de Paris, par un arrêt du 11 mars 1826, auquel tous les amis des bonnes mœurs doivent applaudir (2).

Il en serait de même si la location était faite à une maison de prostitution; si contre l'usage des précédents locataires, le propriétaire ouvrait ses appartements à des réunions tumultueuses, telles que bals publics, cafés; s'il y créait une auberge ou bien un bureau ou une station de voitures publiques; s'il y établissait des ateliers insalubres.

186. Ce serait encore un trouble apporté par le propriétaire à la jouissance du preneur, s'il grevait l'immeuble de servitudes de vues, d'égout, de passage qui

(1) *Infr.*, n° 241.

(2) J. Palais, t. 20, p. 260. *Dall.*, 26, 2, 243. *Sirey*, 26, 2, 286. — *Junge M. Marcadé*, art. 1720, n° 3. — Il a été jugé même que lorsque le propriétaire d'une maison s'est soumis, vis-à-vis de l'un de ses locataires, à la condition que la maison *ne serait occupée que bourgeoisement*, cette obligation emporte l'interdiction de louer la maison en garni. Paris, 6 déc. 1839 (J. Palais, 1839, t. 2, p. 667). Toutefois, la même Cour a décidé qu'en l'absence d'une interdiction écrite dans le bail, le locataire ne pourrait critiquer ce mode de location en garni qu'autant qu'il justifierait d'un trouble, d'un inconvénient ou préjudice quant à la sûreté, à la tranquillité et à la bonne tenue de la maison, résultant de ce nouveau mode de location. Paris, 11 août 1854 (J. P., 1855, t. 1, p. 273).

n'existaient pas avant le bail et qui seraient une cause incessante d'incommodités (1); s'il obstruait des fenêtres qui donnaient au locataire de l'air, du jour ou de la vue (2). C'est troubler la possession du preneur que de la rendre moins commode (3).

187. Le locateur n'y porterait pas une moindre atteinte si, ayant donné à ferme un domaine rural, il y envoyait paître ses bestiaux; si, ayant loué une vigne, un verger, il se permettait d'en cueillir, sinon la totalité des fruits, au moins une partie, sans la permission du preneur (4).

188. Et comme l'obligation de délivrer la chose emporte avec elle celle de la délivrer avec ses accessoires, il s'ensuit qu'il y aurait manquement à la loi du contrat dans le fait du propriétaire qui entreprendrait de priver le locataire de l'usage de ces accessoires (5).

Ainsi, dans les maisons où il y a des cours, le locataire a le droit d'y déposer son bois à brûler et de l'y faire scier et fendre avant de l'emmagasiner dans son bûcher; le propriétaire doit souffrir cet usage naturel de la chose; il ne peut se plaindre, sous prétexte qu'il en éprouve quelque gêne. Il n'a qu'à ne pas louer s'il prétend conserver, dans sa maison, une entière liberté.

Le locataire a aussi l'usage de la porte cochère (6).

(1) Pothier, n° 76.

(2) Domat, l. 1, t. 4, section, 3, n° 6. M. Duvergier, t. 1, n° 309. *Infr.*, n° 243.

(3) Pothier, n° 76. — V. *Douai*, 11 juin 1844 (J. Palais, 1844, t. 2, p. 327).

(4) De même le bailleur qui loue une partie de sa maison à un marchand de vins ne peut établir, pour son propre compte, un débit de vins dans la portion qu'il s'est réservée, encore que le bail ne contienne aucune interdiction à cet égard. Paris, 10 fév. 1842 (J. P., 1842, t. 1, p. 116). Et si le bailleur s'est interdit vis-à-vis du preneur de louer à une industrie semblable à celle de ce dernier, l'infraction donne au preneur une action directe contre le bailleur, qui ne peut s'en affranchir en prétendant que l'action ne peut être dirigée que contre l'auteur du trouble. Paris, 14 janv. 1847. (J. Palais, 1847, t. 1, p. 243). — V. encore là-dessus, Paris, 23 mars 1848; Cass., 8 juill. 1850 (J. Palais, 1848, t. 1, p. 551; 1851, t. 1, p. 269).

(5) *Supr.*, n° 160.

(6) Bourges, 24 avril 1828. (J. Palais, t. 21, p. 1401. D., 29, 2, 139.)



Il peut même entrer en voiture dans le vestibule, et le faire ouvrir aux personnes qui viennent le visiter en voiture. C'est ce qui a été décidé, avec grande raison, par arrêt de la Cour de Paris du 4 mars 1828 (1).

189. Une question intéressante a été jugée par la Cour impériale de l'île Bourbon. Jacquemain et Burdet étaient adjudicataires de la ferme du droit sur les boissons. Plus tard, l'Etat trouve utile de supprimer les employés chargés de constater la fraude. Les fermiers demandent alors la résiliation du bail pour trouble occasionné par le fait personnel du locateur; mais la Cour impériale pensa qu'il n'avait pas été porté atteinte au contrat par cette suppression, et la Cour de cassation rejeta le pourvoi par arrêt du 16 décembre 1828 (2), par la raison que la Cour n'avait fait que se livrer à une appréciation de conventions et d'actes.

Les faits de cette cause, singulièrement écourtés dans les recueils d'arrêts, ne me sont pas assez connus pour que je puisse émettre mon opinion sur le bien-jugé de l'arrêt de Bourbon, lequel s'explique peut-être par des circonstances que j'ignore. Toutefois, il me semble qu'en équité et à part tout point de fait spécial, les preneurs avaient dû compter, pour l'exploitation de leur bail, sur le concours des employés de la régie; que ces fonctionnaires, chargés de réprimer la fraude, étaient les auxiliaires naturels des fermiers, et que tous les profits du bail s'évanouissaient dès l'instant que la fraude restait sans répression; cet événement, amené par le fait du gouvernement, qui était en même temps locateur, ne pouvait rester sans influence sur la position des parties.

190. L'alluvion qui se forme pendant la durée du bail, étant un accessoire de la chose, doit être également laissée au preneur pour qu'il en profite. Pothier avait une opinion différente et combattait Caroccus,

(1) J. Palais, t. 21, p. 4243. D., 28, 2, 96.

(2) Id. t. 22, p. 466. D., 29, 1, 65.

au sentiment duquel nous nous rangeons. Le fermier, disait Pothier (1), n'a le droit de jouir que de ce qui lui a été loué; or l'alluvion n'a pas pu se trouver comprise dans le bail, puisqu'elle n'existait pas encore. Il est vrai que dans le contrat de vente, l'augmentation appartient à l'acheteur; mais c'est parce que, depuis le contrat, la chose est à ses risques. Mais dans le contrat de louage, la chose est aux risques du propriétaire.

Cette argumentation de Pothier ne me paraît pas concluante. Ce n'est pas par la question de péril que la difficulté doit se résoudre; c'est par les principes sur le droit d'accession, qui identifient l'alluvion avec la chose, et ne permettent pas de l'en séparer. La preuve que la question de perte est étrangère à notre point de droit, c'est que dans la matière des hypothèques, le droit du créancier s'étend à l'alluvion (art. 2131), quoique, cependant, le débiteur soit tenu de donner un supplément d'hypothèque lorsque la chose hypothéquée a péri en tout ou même en partie (art. 2131). Le point de vue du péril de la chose n'a donc aucune influence sur l'extension du droit du créancier, et cette extension se justifie uniquement par les règles du droit d'accession. Pourquoi en serait-il autrement dans le contrat de louage? Pourquoi serait-il permis de détacher l'accessoire du principal?

Je pense donc, avec M. Duranton (2), que le propriétaire ne peut empêcher le fermier d'étendre sa jouissance jusqu'à l'alluvion. Mais je ne voudrais pas ajouter à ce droit une condition que quelques auteurs ont voulu y mettre (3). C'est que le prix de ferme serait augmenté dans une proportion équivalente au bénéfice donné par l'alluvion. Nous verrons plus bas que les événements heureux qui augmentent les profits du fermier contre toute espérance, ne sont pas une cause d'augmentation du prix du bail (4). Pourquoi donc M. Duvergier, qui est

(1) N° 278.

(2) T. 17, n° 81. Ses raisons ne sont pas tout à fait les mêmes.

(3) MM. Chardon, *De l'alluvion*, n° 157; Duvergier, t. 1, n° 356; Toullier, t. 6, p. 235; Marcadé, sur l'art. 1722, n° 3.

(4) *Infr.*, n° 239 et 240.

aussi de cet avis, veut-il que le cas d'alluvion soit pour le fermier l'occasion d'une surtaxe?

191. Revenons à la garantie que doit le bailleur pour ses faits personnels. Nous avons expliqué dans quels cas et dans quelle mesure la nature du contrat oblige le bailleur à la fournir. Mais les conventions des parties peuvent limiter et modifier cette obligation. Rien n'empêcherait qu'il ne se réservât le droit d'introduire dans la maison des professions incommodes, d'ajouter à l'immeuble certaines servitudes gênantes, de cueillir, pour sa consommation, des fruits de la vigne ou du verger donné à bail (1); de restreindre la jouissance du preneur à certains accessoires, et de lui interdire l'usage de certains autres. Il serait même en droit de stipuler dans le contrat qu'il pourra faire cesser le bail en occupant lui-même les lieux, en vendant la ferme (1743), en démolissant la maison pour en reconstruire une autre, etc.

La validité de ces stipulations a porté un auteur moderne (2) à se demander si le louage ne différerait pas de la vente en ce point, qu'il autorise le bailleur à se soustraire à la garantie de ses faits personnels, tandis que la vente ne comporte pas une telle convention (art. 1628).

Mais le doute de cet auteur tient, à mon avis, à une confusion d'idées. La règle de l'art. 1628, telle que nous l'avons interprétée ailleurs (3), s'applique au contrat de louage comme au contrat de vente. Elle tient à la nécessité de maintenir la bonne foi dans les conventions; à l'obligation de l'une des parties de ne pas inquiéter l'autre par des actes injustes et contraires à ses promesses.

Les clauses dont nous avons reconnu tout à l'heure la légalité ne sont pas une objection contre cette solution; il est vrai que toutes se réunissent pour autoriser

(1) Pothier, n° 75.

(2) M. Duvergier, t. 1, n° 312.

(3) Mon Comm. de la Vente, t. 1, n° 477.

de la part du bailleur des faits personnels postérieurs au contrat; il est vrai encore que nous avons dit dans notre commentaire de l'art. 1629, que cet article prohibe principalement la convention par laquelle l'acheteur ferait remise au vendeur de ses faits postérieurs à la vente. Mais la raison indique qu'il ne s'agit dans l'art. 1629, que des faits postérieurs qui seraient en contradiction avec les obligations scellées par le contrat, et non pas de ceux qui auraient taxativement et spécifiquement reçu, dès l'origine, l'approbation des parties, et feraient corps avec la convention. Ainsi, par exemple, on reconnaît que le vendeur peut faire résoudre la vente en exerçant le pacte de rachat, quoique ce soit là un fait postérieur à la vente; mais ce fait est sauvé parce qu'il procède d'une condition viscérale de la stipulation. On reconnaît encore que le vendeur a droit de se réserver sur la chose vendue une servitude, une charge, quoique l'exercice de la servitude et l'usage de la charge ne se réalisent que par des faits postérieurs au contrat. Pourquoi? parce que ce sont là des restrictions conventionnelles qui ont enlevé tout d'abord à la chose vendue quelques parties de son intégrité; ce sont des réserves qui font qu'on n'a pas vendu la chose entière, mais bien une certaine chose dépouillée de tels et tels attributs. L'acheteur n'a donc pas à se plaindre; car il n'éprouve pas de trouble. Le vendeur, en jouissant de ses réserves, ne va pas contre ses promesses; il ne donne pas ouverture à garantie; il ne fait que délivrer la chose telle qu'il l'a promise.

Eh bien! il en est de même dans les conventions du bail, que nous avons énumérées il n'y a qu'un instant. Si le bailleur se réserve de rentrer dans la ferme louée pour l'occuper lui-même, ou même de renverser la maison pour la reconstruire, c'est une clause résolutoire imprimée *ab initio* au contrat, et licite comme toutes les clauses résolutoires dans lesquelles il n'y a rien de contraire aux bonnes mœurs. Si le bailleur se réserve la jouissance de certains fruits, l'addition de certaines servitudes gênantes, l'introduction dans les lieux loués de professions bruyantes et incommodes, c'est que la

jouissance que le preneur a entendu se procurer n'était pas une jouissance pleine et parfaite; c'est que la chose qui a fait l'objet du contrat était limitée pour lui par des restrictions qu'il a connues et acceptées. Dans tous ces différents cas, le preneur n'est pas troublé, le bailleur lui délivre ce qu'il lui a promis, rien de moins, rien de plus.

Mais si le conducteur voulait, par des faits postérieurs au contrat, défaire ce à quoi il s'était engagé, c'est alors que l'art. 1629 viendrait se présenter avec toute la force que lui donne la bonne foi; c'est alors que la stipulation par laquelle le bailleur se serait affranchi d'avance et d'une manière générale de la responsabilité de ses faits serait attaquée comme impuissante; c'est alors que le preneur serait fondé à lui demander une garantie aussi nécessaire dans le contrat de louage que dans le contrat de vente; c'est alors enfin qu'il ferait effacer des faits tendant à détruire la convention ou à en empêcher l'accomplissement!!!

Ainsi, supposons que le bail d'une maison soit passé avec la clause que le locateur n'entend fournir aucune garantie, pas même celle de ses faits et promesses en général. Je pense qu'une telle stipulation ne l'autorisera pas à expulser le locataire avant le terme fixé par le contrat sous prétexte qu'il veut occuper la maison ou en changer la forme. L'obligation de faire jouir le preneur, obligation si nette, si formelle, l'emportera sur la stipulation de non-garantie, stipulation vague, indéfinie et qui laisse dans l'incertitude les faits et promesses dont le bailleur voulait se réserver la liberté. C'était à lui, bailleur, à les détailler d'avance avec précision. Quant au preneur, il n'est pas censé avoir voulu se mettre à la merci du bailleur et subir tous les caprices de sa volonté.

Vainement le locateur observera-t-il que le fait qu'il veut imposer au preneur n'a rien que de licite. Il n'importe; n'étant pas expressément réservé par la convention, il ne saurait être protégé par une clause dont la généralité tue l'efficacité. Pense-t-on que le vendeur qui aurait stipulé une clause semblable serait

fondé à s'en prévaloir pour venir exercer sur l'immeuble vendu des actes de servitude, des faits de passage, etc.? Non sans doute; il aurait beau dire que tels faits n'ont en soi rien que la loi défende; qu'il aurait pu s'en réserver l'exercice par une clause expresse!! on lui répondra, avec l'art. 1628, que cette clause expresse n'existe pas, et qu'elle ne peut être remplacée par la clause générale et équivoque de non-garantie de faits personnels tenus secrets et imprévus. Or, la même réponse sera adressée au bailleur avec une égale force et un égal succès. Ce n'est pas avec des réserves trompeuses par leur étendue, avec des stipulations mystérieuses qui ne disent rien à force de sembler dire beaucoup, qu'on s'affranchit des obligations commandées par la nature des contrats et par la bonne foi!!!

ARTICLE 1721.

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

SOMMAIRE.

- 492. De la garantie provenant des vices ou défauts de la chose louée.
- 493. Le bailleur doit garantie, soit qu'il ait connu ou non le vice de la chose.
- 494. Mais il ne doit des dommages et intérêts que lorsqu'il a connu le vice.
- 495. L'art. 1721 s'applique aux meubles comme aux immeubles.
- 496. Pour que le preneur ait action en garantie, il faut qu'il éprouve plus qu'une simple incommodité, il faut qu'il ne puisse se servir de la chose.
Exemples.
- 497. Autre exemple tiré de l'apparition des spectres.