

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.

198. La garantie cesse quand le preneur a connu les vices de la chose, ou lorsqu'il y a clause de non-garantie.
199. Le bailleur est tenu des vices qui surviennent pendant la durée du bail.
200. Mais, dans ce cas, il n'est presque jamais tenu de dommages et intérêts.
201. Cas où cependant on peut en exiger de lui.

COMMENTAIRE.

192. Nous avons vu aux numéros précédents que le locateur, semblable en cela au vendeur, doit garantir le preneur du trouble provenant de ses faits personnels. Ici nous allons continuer à marcher dans les voies du contrat de vente; l'art. 1721 va attirer notre attention sur les vices ou défauts cachés qui font le sujet des art. 1641 et suiv. du Code Napoléon.

193. La disposition de l'art. 1721 se compose de deux parties. Dans la première, la loi veut que lorsque le propriétaire livre une chose atteinte d'un défaut ou d'un vice qui en empêche l'usage, il doive garantir au preneur; garantie qui a lieu soit qu'il ait connu ou non le vice de la chose (1). Cette obligation donne ouverture à l'action *ex conducto*, qui a pour but d'obtenir la résiliation du bail et la décharge du prix (2). C'est une espèce d'action rédhibitoire.

194. Dans la seconde partie, l'art. 1721 exige que le locateur indemnise le preneur, si les vices ou défauts lui ont occasionné quelque perte. Mais ces dommages et intérêts sont-ils dus dans tous les cas, c'est-à-dire soit que le locateur ait connu le défaut de la chose, soit qu'il ne l'ait pas connu?

Au premier coup d'œil, l'affirmative semble incontestable, et pour la colorer, il suffit de lier le second § de l'art. 1721 avec le premier.

(1) V. l'art. 1643 du C. N.

(2) Ulpian, L. 19, § 1, D., *Loc. cond.* Pothier, *Louage*, n° 116.

Mais définissons-nous de cet aperçu: il est trompeur.

Nous avons parlé plusieurs fois de l'affinité des principes de la vente avec les principes du louage. Eh bien! dans le contrat de vente, le vendeur n'est tenu des dommages et intérêts que quand il a connu le vice rédhibitoire (1); il n'y est pas sujet lorsque le défaut n'était pas à sa connaissance. Pourquoi en serait-il autrement dans le contrat de louage? Le second § de l'art. 1721 ne porte rien de contraire, tandis que les lois romaines, dont l'autorité est si grave, font expressément, pour le louage, la même distinction que pour la vente.

Écoutons Ulpian: « Si quis dolia vitiosa ignarus locaverit, deinde vinum effluxerit, tenebitur in id quod interest, nec ignorantia ejus erit excusata; et ita Cassius scripsit. Aliter atque si saltum pascuum locasti, in quo herba mala nascebatur: hic enim si pecora vel de mortua sunt, vel etiam deteriora facta, quod interest præstabitur, si scisti; ignorasti, pensionem non petes: et ita Servio, Labeoni, Sabino placuit (2).

Arrêtons-nous à cet exemple d'un propriétaire qui loue des prairies dans lesquelles il y a des herbes vénéneuses. Que dit Ulpian? Il veut que l'on distingue ainsi que nous proposons de le faire. Si ce propriétaire a su que ses herbages étaient dangereux pour les troupeaux, et si ceux du preneur ont péri ou se sont amaigris, il devra des dommages et intérêts. Mais s'il l'a ignoré, il en sera quitte pour ne pas exiger le prix du bail.

À la vérité, la première partie de la loi, celle qui concerne le loueur de tonneaux, semble contredire cette solution. Mais ce n'est là qu'une vaine apparence. Si Ulpian veut qu'il supporte des dommages et intérêts, sans distinction de sa bonne ou de sa mauvaise foi, c'est qu'il s'agit d'un homme du métier, qui, par état, doit connaître la qualité de ce qu'il loue, et qui est coupable de faute quand il l'ignore (3). On voit que

(1) Art. 1646. Mon *Comm. de la Vente*, n° 374.

(2) L. 19, § 1, D. *Loc. cond.*

(3) C'est l'interprétation de Voët, *Loc. cond.*, n° 10; de Domat et de Pothier, n° 419.

ce cas rentre tout à fait dans les principes généraux que j'ai exposés dans mon Commentaire de *la Vente* (1).

Toutefois, la Cour de cassation (Chambre civile) a décidé, par un arrêt du 30 août 1837 (2), que les articles 1645 et 1646 ne sont pas applicables au contrat de louage, et que l'art. 1721 contient des dispositions différentes et spéciales à ce contrat : elle a en conséquence rejeté le pourvoi contre un arrêt de la Cour impériale de Paris, qui avait condamné à des dommages et intérêts le bailleur d'un moulin situé dans le voisinage d'eaux insalubres et dangereux à habiter, et cela, quoiqu'il ne fût pas établi que le bailleur eût connaissance du vice de la chose.

Mais, à mon avis, cet arrêt de rejet ne saurait tirer à conséquence. Après avoir statué en point de doctrine en commençant, il semble se repentir d'avoir été si loin, et il déclare que de pareilles questions rentrent dans l'appréciation souveraine des juges du fait; de telle sorte qu'une Cour impériale qui prendrait pour règle de conduite la distinction de l'ancienne jurisprudence, verrait aussi son arrêt confirmé par un rejet; *è sempre bene*. Les tribunaux qui voudront faire du droit et de la saine doctrine, adopteront l'interprétation que nous proposons; car elle est seule juridique.

195. Puisque l'art. 1721 est placé sous la rubrique du louage des maisons et des biens ruraux, il est inutile de dire qu'il concerne surtout les immeubles; mais dans la pratique, il a une application non moins fréquente pour les locations d'objets mobiliers. Nous trouvons donc ici une nouvelle preuve du défaut de classement que nous avons reproché si souvent à notre section et qui n'existait pas dans le projet primitif du Code, au moins sous certains rapports (3).

(1) T. 2, n° 574. *Junge* MM. Duranton, t. 17, n° 63. Duvergier, t. 1, n° 341; Toullier, t. 6, p. 230; Marcadé, sur l'art. 1721, t. 6, p. 448. *Contrà*, M. Delvincourt, t. 3, notes, p. 191, et MM. Aubry et Rau sur Zachariæ, *loc. cit.*, p. 344.

(2) Devill., 37. 1. 602. — *Junge* Bastia, 7 mars 1854 (Devill., 54. 2. 165).

(3) *Supr.*, n° 103.

196. Les vices ou défauts dont il est question dans l'art. 1721 ne sont pas ceux qui rendent la chose incommode, mais ceux qui en empêchent l'usage (1). Pothier (2) l'avait dit avant le Code. Le Code a trouvé l'observation si juste, qu'il en a fait son profit.

Mais ceci ne veut pas dire que le preneur ne sera fondé à demander garantie qu'autant que la perte éprouvée par lui sera totale et absolue. Ce n'est pas par l'étendue du dommage qu'on juge de l'impropriété de la chose à satisfaire à sa destination. Il est même possible que le preneur n'éprouve du vice de la chose qu'une simple contrariété, qu'un désappointement trop faible pour motiver des dommages et intérêts. Mais il lui suffit que l'objet loué ne remplisse pas son but par suite de quelque vice inhérent, pour qu'il fasse résoudre le bail et se dispense de payer le prix.

Par exemple, voulant, dans un jour d'oisiveté, faire une promenade à cheval dans le bois de Boulogne, je loue une monture qui se trouve affectée de défauts tellement graves, que je ne puis la gouverner et me mettre en route. Évidemment il y aura là un de ces empêchements prévus par l'art. 1721; mais comme je n'attache pas une grande importance à ma promenade, je n'aurai pas la pensée de demander des dommages et intérêts; je me bornerai à rendre au loueur son cheval sans lui payer le prix. Cette distinction entre l'empêchement d'user de la chose et le dommage occasionné par cet empêchement, résulte clairement de la combinaison du § premier de notre article avec le second.

Toute la question sera donc de savoir quelle est la gravité du vice ou du défaut allégué comme cause de garantie. Si cette gravité est telle qu'elle rende la chose impropre à son usage (art. 1721), ou qu'elle diminue tellement cet usage, que le preneur ne l'aurait pas louée (art. 1641), il y a lieu à garantie.

Ainsi, si les vases vinaires que je vous loue sont d'un bois poreux qui laisse échapper le liquide, c'est là un

(1) Mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 547.

(2) *Louage*, n° 110.

vice que je dois vous garantir, parce qu'il empêche l'usage de la chose.

Si les cheminées de la maison fument incessamment et avec opiniâtreté, ce sera encore là un inconvénient majeur qui n'engendre pas une simple incommodité, mais qui altère la santé en irritant la vue et les organes respiratoires, et détériore le linge, les livres, les meubles.

Que si, au contraire, l'objet loué n'a que quelques vices légers, comme si le cheval loué est un peu rétif, s'il est sujet à broncher, ce ne sera pas là une cause de garantie, parce que l'usage du cheval, quoique peu commode, peut cependant avoir lieu.

De même, le locataire d'un moulin n'aura pas droit à garantie par le seul fait que l'un des tournants n'aura pas une célérité égale à celle des autres (1).

197. Dans la simplicité naïve des mœurs de nos aïeux, il y avait un vice rédhibitoire qui a souvent occupé nos vieux jurisconsultes. C'était l'apparition des spectres et des fantômes dans les lieux loués. « Ayant quelqu'un loué une maison, dit Charondas (2), à peine est-il entré en icelle, qu'il oyt ordinairement grand et effroyable bruiet d'esprits revenans en la dicte maison, et lui donnent et à sa famille des fascheries et ennuyes insupportables; mesmement les nuicts qu'aucunes visions se présentoyent à ses enfants qui les tourmentoyent. A cette cause il requiert à l'encontre de ceux qui lui avoyent fait le bail, qu'iceluy fust résolu et cassé, parce que les bailleurs sçavoient bien lors dudict bail que telles illusions et spectres revenoyent en ladite maison, l'ayant ainsi entendu des précédents locataires, que pour cette cause en estoient sortis. Le fait estoit amplement prouvé, le

(1) Colmar, 14 novembre 1825 (J. Palais, t. 49, p. 944. D., 26, 2, 166. S., 26, 182). — V. encore sur ce point Paris, 15 déc. 1825, 20 fév. 1843, 9 janv. 1844, 13 juin 1849, et Angers, 4 août 1847 (Deville., 43. 2. 125; 44. 2. 79; 49. 2. 471; 48. 2. 378). *Junge* M. Marcadé, *loc. cit.* V. aussi Bourges, 3 juin 1840 (J. Palais, 1841, t. 1, p. 492).

(2) Réponses, liv. 7, ch. 232.

« droict estoit seulement en controverse. » — Là-dessus Charondas cite toute l'antiquité païenne et chrétienne, sans oublier l'anecdote du philosophe Athénodore que j'ai rappelée dans mon Commentaire de la *Vente* (1). Puis il rappelle un arrêt du parlement de Paris, du 6 mars 1576, qui, dans un cas pareil, avait ordonné que le bail tiendrait. « En quoi, disait-il, la Cour usa de grande prudence, parce qu'elle ne voulut décider la question, pour le regard des apparitions des spectres, parce qu'elle appartient à la religion. Et néanmoins elle a jugé ce qui étoit de sa cognoissance, pour la conservation des conventions et contracts d'entre les personnes, ne trouvant, par le droict civil françois ou romain, que la crainte des spectres fust juste cause pour faire résoudre et casser un bail à louage. Et ainsi j'en ai répondu et jugé. »

La jurisprudence du parlement de Paris ne fut cependant pas toujours uniforme à cet égard (2). Néanmoins elle inclinait vers le maintien des baux. Mais le parlement de Bordeaux décidait invariablement que les apparitions de fantômes étaient une cause légitime de résiliation. « La raison de cette différence, dit Brillon, entre la jurisprudence des deux parlements, peut être de ce que les visions ne sont pas si fréquentes à Paris qu'en Guienne (3). »

Aujourd'hui, cette source de difficultés est entièrement tarie; car toute la France est un peu faite comme le Paris d'autrefois. Les morts ne secouent plus leur linceul pour troubler le repos des vivants. Ils reviennent sans doute dans le cœur des parents tendres et des amis qui les chérissaient. Mais ces retours, loin d'être pénibles, sont un allègement à la douleur. C'est le bonheur du malheur, suivant la belle expression de madame de Sévigné.

(1) T. 2, n° 548, note 3.

(2) V. Brillon, v° *Bail*, n° 12.

(3) V. encore sur ce point Despeisses, T. du *Louage*, sect. 5, n° 4, et tous les auteurs qu'il cite. MM. Duvergier, t. 1, n° 528, et Marcadé, *loc. cit.*, p. 434, à la note.

198. Pour que le locateur soit tenu de garantir, il faut que le preneur n'ait pas eu connaissance des défauts et des vices (1). Ainsi, c'est tant pis pour vous, locataire, si, ayant besoin pour l'exercice de votre profession d'un appartement éclairé par un jour éclatant, vous prenez ma maison qui est sombre et non exposée aux rayons du soleil.

Il en est de même si vous avez su que les cheminées de ma maison fument habituellement.

Le locateur est également exempt de garantie lorsqu'il a stipulé clause de non-garantie (2).

199. Dans la vente, le vendeur n'est tenu que des vices existant lors du contrat. Il en est autrement dans le contrat de louage, le locateur est garant de ceux qui surviennent depuis (3).

La raison de cette différence vient de ce que, dans la vente, la propriété étant transférée, la chose passe aux risques et périls de l'acheteur aussitôt que le contrat est parfait, tandis que dans le contrat de louage, dont l'objet essentiel est la jouissance, le propriétaire doit faire cesser toutes les causes de trouble, antérieures ou postérieures, qui empêchent cette jouissance; sans quoi le sujet de la convention viendrait à manquer (4).

Supposez, par exemple, qu'un horloger, qui a besoin d'un logement très-éclairé pour exercer son art, vous ait loué une boutique qui, lors du contrat, remplissait cette condition; mais il arrive que depuis, le propriétaire d'un site voisin élève un bâtiment considérable qui masque le jour. Vous ne pouvez vous empêcher d'accorder à cet horloger décharge de son bail; car il éprouve, par suite du vice dont la chose est atteinte, un empêchement qui le prive de l'avantage qu'il s'était

(1) Pothier, 113. M. Duvergier, t. 1, n° 342. — Bordeaux, 28 mai 1841, Paris, 23 janvier 1849 (J. Palais, 1841, t. 2, p. 221; 1849, t. 2, p. 268).

(2) Pothier, n° 113.

(3) Id., n° 112.

(4) Id., ibid.

promis en contractant avec vous (1). C'est la décision de Gaius dans la loi 25, § 2, D., *Locat. conducti*, et ce jurisconsulte ajoute que, si le locataire consent à ne pas demander la résiliation du bail, du moins il a droit à obtenir une diminution sur le loyer.

Il en sera de même si les cellules inodores d'un appartement, ayant éprouvé des changements dans leur construction ou dans la direction des conduits, viennent à répandre, pendant la durée d'un bail commencé, des exhalaisons putrides et méphitiques. Le locataire est fondé à exiger décharge de son bail.

200. Mais comme le vice arrivé depuis le contrat est de ceux que le propriétaire ignore presque toujours, il ne devra pas de dommages et intérêts (2).

201. Que devra-t-on décider cependant dans le cas suivant :

Je vous loue une maison en bon état par bail de 9 ans; mais le site sur lequel elle a été élevée était un terrain peu solide. Les murs s'ébranlent sourdement pendant la durée du bail et un corps de logis s'écroule tout à coup, en brisant tous les meubles que vous y aviez enfermés. Vous devrai-je des dommages et intérêts pour cette perte qui vous arrive?

J'embrasse l'opinion de M. Duranton, qui soutient l'affirmative (3). L'art. 1386 du Code Napoléon, qui rend le propriétaire d'un bâtiment responsable de sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par vice de construction, me paraît se présenter naturellement pour régler les rapports du locateur et du preneur.

(1) Pothier, 112. — Il a été décidé, en ce sens, que le bailleur est garant du trouble causé au preneur par le fait du voisin qui, usant de son droit, élève un bâtiment sur sa propriété et prive le preneur du jour nécessaire à son industrie. Paris, 13 juin 1849 (J. Palais, 1849, t. 2, p. 18). — V. néanmoins un arrêt de la Cour de cassation, du 11 mai 1847 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 174).

(2) Pothier, 117. *Supr.*, n° 194. — M. Duvergier, n° 344.

(3) N° 64.

On opposerait en vain la loi 55 au D., *Locat. conducti*; mais ce texte, dans lequel M. Duranton a cru voir une objection, n'est pas applicable à notre espèce. « *Dominus horreorum, dit-il, effractis et compilatis horreis, non tenetur, nisi custodiam eorum receperit.* » Dans ce passage, le jurisconsulte Paul, aux écrits duquel il est emprunté, ne s'occupe que de la question de savoir si un individu qui avait loué ses greniers pour servir de dépôt, était responsable, non pas de la chute des bâtiments, mais bien d'un vol commis avec effraction (1), et il se prononce avec raison pour la négative.

ARTICLE 1722.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

SOMMAIRE.

202. Transition. De la force majeure qui détruit la chose en tout ou en partie.
203. Pourquoi la force majeure ne pèse pas sur le preneur.
Du reste, le locateur ne doit pas de dommages et intérêts pour la perte totale ou partielle causée par force majeure.
204. Définition de la force majeure et des cas fortuits.
205. Cause originaire des cas fortuits.
206. 1° *Des causes naturelles.*
207. Les accidents nécessaires de l'ordre des saisons ne sont pas des cas fortuits.
208. 2° *Des causes provenant du fait de l'homme.*
209. Autres divisions.
210. Pour que la force majeure soit prise en considération, il faut que le dommage qu'elle occasionne soit considérable.

(1) V. Pothier, *Pand.*, t. 1, p. 545, 72.

211. Il faut, de plus, que les accidents ne soient pas habituels.
212. De la force majeure considérée dans ses rapports avec la chose louée.
213. 1° *Du cas de la perte totale ou partielle de la MAISON ou de la FERME DONNÉE A BAIL.*
Actions qui en résultent pour le preneur.
214. Incendie, cause fréquente de difficultés. Renvoi.
215. Fait du prince, autre cause fréquente de difficultés.
216. Cas où il n'y a pas fait du prince.
- 217-218. Exemples de faits du prince.
219. Quand la chose est détruite en partie, le locataire qui a intérêt à continuer le bail, a droit à exiger des réparations, conformément à l'art. 4719.
Opinions contraires.
220. Réfutation.
221. Le preneur doit toujours prouver la force majeure.
222. Comment se fait cette preuve et ce qu'elle comprend.
223. Exemple tiré du cas de vol. Le preneur doit prouver que le vol a été commis sans sa faute.
224. Le locataire peut demander la résiliation avant la destruction, s'il a juste sujet de la craindre.
225. 2° *Cas où la chose n'est détruite ni en tout ni en partie, mais où la force majeure prive le preneur de la jouissance.*
Exemples : Guerre, peste.
226. Autre exemple.
227. Il n'y a pas force majeure si le locataire quitte la maison pour occuper des fonctions qui exigent son déplacement ou son expatriation.
Quid s'il quitte en cas de révolution, pour motif d'opinion politique?
228. Du cas où le défaut de jouissance provient de la destruction des fruits naturels des biens ruraux. — Renvoi.
229. *Quid de la perte des fruits des établissements industriels donnés à bail?*
230. Distinction à faire à ce sujet, et objections auxquelles il faut avoir égard.
231. Suite.
232. Attention qu'il faut avoir pour discerner si le cas est vraiment fortuit. — Exemples.
233. Suite.
234. 3° *Suppression, non de la chose, mais de sa destination, par la force majeure.*
235. 4° *Suspension momentanée d'un des accessoires de la chose par cas fortuit.*
236. 5° *Force majeure frappant un droit incorporel donné à bail, et détruisant ce droit en entier ou suspendant momentanément ses produits.*
237. Suite.