

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.

238. Des clauses qui affranchissent le bailleur des cas fortuits.— Renvoi.
 239. Les bénéfices imprévus, obvenus au fermier, ne doivent pas donner lieu à une augmentation de canon.
 240. Suite. Erreur des bartolistes.

COMMENTAIRE.

202. Après avoir porté notre attention sur l'obligation du bailleur de procurer au preneur la jouissance paisible de la chose et de le garantir des événements qui, soit par le fait de lui, bailleur, soit par le fait des tiers, soit par un vice propre de la chose, peuvent le troubler dans les promesses du contrat; nous arrivons à l'art. 1722, qui s'occupe du cas où la force majeure détruit en tout ou en partie la chose louée, pendant la durée du bail. Les principes que notre article pose à ce sujet sont empruntés aux lois romaines.

Et d'abord la force majeure peut détruire la chose en totalité; dans ce cas, le bail est résolu de plein droit; car il manque désormais de sujet: « Sed si ager, dit Ulpien, terræ motu ita corruerit ut nusquam sit, damno domini inesse: oportere enim agrum præstari conductori, ut frui possit (1). »

Si la force majeure n'amène qu'une destruction partielle de la chose, le preneur peut opter, suivant les circonstances, entre une diminution de prix et la résiliation du bail. C'est la conséquence nécessaire de cette règle de Gaius (2): « Vis major, quam Græci vim divinam appellant, non debet conductori esse damnosa. »

Ainsi, la perte totale retombe sur le bailleur; bien plus, la perte partielle ne doit pas nuire au conducteur. Tel est le résumé des lois romaines et de notre article.

203. Leurs dispositions sur ce point sanctionnent une règle suggérée par l'équité et appartenant à la nature du contrat de louage (3). L'orateur du tribunal

(1) L. 15, § 2, D. Loc. cond.

(2) L. 25, § 6, D. Loc. cond.

(3) Vinnius, *Quæst. select.*, lib. 2, c. 1. Pothier, *Louage*, n° 144 et 153.

devant le corps législatif, M. Jaubert, allait même jusqu'à dire que les art. 1769 et 1770, corollaires du principe posé par notre article, sont de l'essence d'un contrat commutatif, tel que le louage (1). Non pas de l'essence! C'est tenir un langage exagéré, mais de la nature du bail; voilà ce qu'enseigne la raison, d'accord avec l'opinion des jurisconsultes de tous les temps (2). En effet, puisque le bailleur s'est obligé à faire jouir le preneur, il est clair que celui-ci ne saurait être satisfait, lorsqu'un événement de force majeure le prive de la chose ou d'une partie de la chose. Le preneur empêché de jouir par un fait qui n'est pas le sien, peut donc, suivant les cas, demander une diminution de prix ou la résiliation.

Mais, quelque parti qu'il prenne, il n'aura jamais de dommages et intérêts à demander (3). Comment imputer, en effet, au bailleur un fait qu'il n'a pu ni provoquer ni empêcher? (1148, C. N.)

204. On voit que la force majeure joue un grand rôle dans le contrat de louage. Nous la retrouverons dans les art. 1755, 1769 et 1770. Nous devons, par conséquent, résumer ici la théorie de cette manière importante. Un jurisconsulte italien, Sébastien Médicis, a écrit, sur les cas fortuits, un petit traité qui nous sera plus d'une fois utile, parce qu'il contient un exposé exact des principes que nous recherchons (4). Nous consulterons aussi une élégante dissertation d'Averani sur le même sujet (5). En puisant à ces sources, nous serons plus à même d'offrir aux lecteurs des documents précieux et sûrs.

Vinnius a donné une définition de la force majeure que j'ai rappelée ailleurs (6); elle est ici tout à fait à sa place. « Casum fortuitum definimus omne quod hu-

(1) Fenet, t. 14, p. 354.

(2) *Infr.*, n° 240.

(3) Texte de l'art. 1722. *Infr.*, n° 721.

(4) *De fortuitis casibus*. Inséré dans le t. 7 du *Tractatus tractatum*.

(5) *Interpret. juris*, lib. 2, c. 26.

(6) *Vente*, t. 1, n° 360, note.

« *mano cœptu prævideri non potest, nec cui præviso potest resisti.* » Cette définition prend particulièrement sa base dans ces deux observations d'Ulpien : « *Fortuitos casus nullum humanum consilium providere potest (1).* » « *Omnem vim cui resisti non potest, dominum colono præstare debere (2).* »

Il suit de là que les faits dont la diligence du bon père de famille peut se garantir, ne doivent pas être rangés dans la classe des cas fortuits (3). On ne les appelle fortuits que parce qu'ils trompent la prudence de l'homme (4).

Comment se fait-il cependant que l'art. 1773 du Code Napoléon, que nous analyserons plus tard, parle des cas fortuits *prévus et imprévus* ? Le Code aurait-il voulu renverser les idées qu'on s'était faites jusqu'à lui des cas fortuits ? ou bien n'a-t-il fait que se servir d'expressions impropres ?

C'est cette dernière interprétation qui est la véritable. L'art. 1773 a entendu faire allusion aux cas fortuits ordinaires et aux cas fortuits extraordinaires, dont il venait de parler en commençant. Il y a, en effet, des cas fortuits ordinaires et dont on peut prévoir l'arrivée probable, quoique dans un avenir incertain ; tels sont la grêle, la gelée, le tonnerre, la coulure. On sait à l'avance que l'hiver ne se passera probablement pas sans gelées ; que l'été amènera sans doute des grêles et des orages (5). Ce sont là les cas fortuits que le Code appelle *cas fortuits prévus*, quoiqu'il soit impossible de

(1) L. 2, § 7. D. *De administr. rer. ad civil.* (50, 8).

(2) L. 15, § 5, D. *Loc. cond.*

(3) Art. 1771 C. N. V. *Infr.*, n° 335.

(4) « *Casus fortuitus*, dit Médicis, est cui nullo hominum consilio provideri potest. *Fortuitus dicitur*, quia provideri non potest. *Ubi diligentissimus præcavisset non dicitur propriè casus fortuitus* (Quæst., 12, n° 4). » Puis il cite cette définition de Balde : « *Casus fortuitus est accidens quod per causam totiam, curam, vel diligentiam mentis humanæ non potest evitari ab eo qui patitur.* » Remarquez cependant que le *diligentissimus* est trop absolu sous le Code Napoléon, qui repousse la faute très-légère, et qui, n'exigeant que les *soins d'un bon père de famille* (art. 1728) de la part du preneur, le décharge de toute responsabilité quand il a pleinement satisfait à ce devoir. *Infr.*, n° 335, note.

(5) C'est ce qu'explique très-bien Averani.

prévoir quand les gelées et les orages arriveront précisément, quels cantons du territoire en souffriront, etc., etc. Mais ces cas ne sont pas moins des cas fortuits dans la force du terme ; car, d'une part, ce que les calculs de l'homme savent en prévoir est tellement mêlé d'imprévu, tellement dominé par l'incertitude, qu'on ne peut vraiment pas dire qu'il y ait prévision ; de l'autre, ce sont des faits dont la prudence humaine ne peut se garantir, parce qu'ils sont au-dessus de nos efforts et de notre puissance bornée. Écoutons au surplus Averani : « *Conductor agri certè non ignorat fieri posse ut grandine segetes prosternantur, uvæ et oleæ decutiantur, uredine corrumpantur, aquarum magnitudine vastentur agri, et tamen hæc inter casus fortuitos numerentur.* »

Il faut même aller jusqu'à dire qu'il y a une différence entre les cas fortuits et les cas imprévus. Les cas fortuits sont ceux dont l'imputabilité serait injuste, parce qu'ils confondent notre diligence et nos soins. *Casus fortuitus caret culpâ*, dit Médicis (1). Mais il n'en est pas ainsi du cas imprévu proprement dit. De ce qu'il a été imprévu pour celui qui en a été atteint, il ne s'ensuit pas que celui-ci n'eût pas pu le prévoir en se tenant sur ses gardes. « *Improvius dicitur enim casus*, continue Médicis, *qui solet IMPRUDENTIBUS contingere seu evenire.* » « *Ex quo sequitur quod fortuitus non punitur, licet casus improvius puniatur per modum culpæ* (2). »

On voit maintenant quelle idée il faut attacher au cas fortuit. Toutes les fois qu'il s'agira d'un accident, d'un événement que la prudence d'un bon père de famille n'aura pu éviter ou prévenir, ce sera un cas fortuit non imputable.

205. Les cas fortuits, appelés aussi force majeure (3), à raison de l'action invincible qu'ils exercent sur la

(1) *Loc. cit.*, n° 10.

(2) N° 10 et 11.

(3) « *Casus fortuitus*, dit Averani, *appellatus vis major, vis divina, fatum, damnum fatale. fatalitas.* »

faiblesse humaine, proviennent de deux grandes causes : 1° de la nature ; 2° des faits de l'homme.

206. Les cas fortuits naturels sont l'impétuosité d'un fleuve qui sort de son lit ; les tremblements de terre ; la chaleur excessive (1), les nuées d'oiseaux ou d'insectes qui mangent les récoltes (2) ; les neiges immodérées (3), les gelées (4), la grêle (5), les tempêtes sur mer ou sur terre (6), le feu du ciel (7), l'incendie (8), la maladie (9), la mort, etc.

207. Mais on se tromperait si l'on mettait au rang des cas fortuits, si l'on qualifiait de force majeure, les événements non calamiteux en eux-mêmes, qui sont le résultat du cours ordinaire et régulier de la nature. Ainsi, la pluie, le vent, la neige, le froid, le chaud, les crues des fleuves ne sont pas des cas fortuits ; ce sont là des accidents nécessaires de l'ordre des saisons, des alternatives inévitables d'une température normale. Et l'on pourrait dire avec Cicéron : « Atque ut intelligamus nihil horum esse fortuitum, et hæc omnia esse opera providæ solertisque naturæ (10). » On ne les élève au rang des cas fortuits, qu'autant que, par leur intensité et leur force excessive, ils sortent de la marche accoutumée de la nature. Ainsi la neige ne sera un cas fortuit, qu'autant qu'elle sera immodérée ; la pluie ne sera un fait de force majeure, que si elle est excessive. La chaleur, cette nécessité de tous nos étés, ne sera

(1) L. 15, § 2, D. *Loc. cond.* Ulpien, *Vis tempestatis calamitosæ — vis fluminum — solis fervor non adsuetus — terræ motus.*

(2) Ulp., loi précitée. *Vis graculorum, sturnorum.* Diocl. et Maxim., l. 18, C. *Loc. cond.*, dit : *Edax locustarum pernicies.*

(3) L. 78, § 3, D. *De cont. empt.* D. Labéon dit : *Si nives immoderate fuerunt et contra consuetudinem tempestatis.*

(4) Art. 1773.

(5) Id.

(6) Ulpien, l. 2, § 6, D. *Si quis cautionibus.*

(7) Art. 1773.

(8) V. le tit. du D. *De incendiis.*

(9) Ulpien, l. 5, § 4, D. *Commodati.* Medicis, *loc. cit.*, 9, 13, n° 1.

(10) *De naturâ deor.*

mise au rang des événements fortuits, qu'autant qu'elle excédera les bornes ordinaires : *fervore solis non assueto*, dit Ulpien (1). Mais tant qu'il n'y a pas excès, il n'y a pas cas fortuit. « Hæc omnia, cum sunt consueta naturalè rerum cursum non prætergrediuntur ; ideò « fortuita esse non possunt. Cum vero insolita sunt et « immoderata, non naturaliter accidere, sed VIM DIVINAM « HABERE CREDUNTUR. » Je cite les paroles d'Averani (2). En un mot, les saisons ont leur ordre et leur dérangement ; le dérangement seul dégénère en cas fortuit. Sans doute dans l'admirable harmonie de cet univers, ces désordres apparents ne sont que des crises très-simples de la nature pour ramener l'équilibre entre des causes qui se contrarient. Mais par rapport à nous, par rapport à nos étroits calculs, ce sont de graves perturbations et des accidents aussi nuisibles qu'impossibles à prévoir.

Nous trouverons du reste dans les n° 211 et 710 la confirmation de cette observation.

208. Les cas fortuits provenant des faits de l'homme sont la guerre, l'invasion des pirates, l'assaut des voleurs (3), le fait du prince (4), la violence exercée par un plus puissant. *Omne damnum*, dit Medicis, *datum à potentiori* (5).

209. Voilà les deux grandes classifications des faits de force majeure. D'autres juriconsultes en ont donné une autre division, que j'ai rappelée ailleurs. Nous croyons inutile d'insister davantage à cet égard.

210. Mais il y a quelque chose de plus intéressant à relever.

C'est d'abord que le fait de force majeure, dont se

(1) L. 15, § 2, D. *Loc. cond.*

(2) Il cite la loi *Fluminum*, § 4, D. *De damno infecto.*

(3) Ulpien, l. 5, § 4, D. *Commodati.*

(4) Medicis, quæst. 13, n° 6 et 7.

(5) Id.

plaint le preneur, doit lui occasionner un dommage grave : *si plus quam tolerabile sit*, disait le jurisconsulte Gaius (1); sans quoi une simple gêne, une légère diminution des avantages du bail ne serait pas une cause de résiliation ou d'allégement du prix. « MODICUM DAMNUM ferre debet colonus, ajoutait Gaius, cui IMMODICUM LUCRUM non aufertur !!! »

Cette gravité dans le dommage se réalise toujours lorsque la chose louée a entièrement péri par cas fortuit. Mais quand il n'y a qu'une partie de la chose qui a été atteinte, l'observation de Gaius doit toujours être présente à la pensée. Le juge n'aura aucun égard aux destructions trop minimes pour affecter la jouissance.

211. Ce n'est pas tout : il ne suffit pas de considérer la force majeure dans sa définition, dans ses causes, dans ses effets dommageables. On doit encore tenir grand compte du plus ou moins de fréquence des fléaux qu'elle amène avec elle. C'est pourquoi les jurisconsultes ont avec raison divisé les cas fortuits en cas fortuits accoutumés et cas fortuits inaccoutumés, en ordinaires et extraordinaires (2). Il y en a même qui ont distingué trois sortes de cas fortuits : 1° ceux qui sont très-fréquents, et qui par cela même, et malgré les ravages qu'ils occasionnent, sont assimilés à des faits ordinaires; 2° ceux qui sont plus rares, et qui forment exception au cours naturel des choses; 3° enfin ceux qui sont extrêmement rares, comme une invasion au cœur de l'Etat (3). Mais nous ne croyons pas que cette distinction tripartite soit nécessaire. Nous avons dit, en effet, ci-dessus, au n° 207, avec Averani, que les accidents naturels qui arrivent habituellement et périodiquement, ne sont pas classés parmi ceux qui viennent tromper de justes espérances, et qu'on excepte du contrat.

(1) L. 25, § 6, D. *Loc. cond.*

(2) *Medicis. quæst.* 13, n° 9, art. 1773.

(3) Brunemann, sur loi 78, § fin D. *De cont. empt.*, et les docteurs, qu'il cite. *Junge Pothier, Louage*, n° 178.

Posons un exemple qui fera mieux sentir combien il est juste de rejeter ces accidents hors de la classe des cas fortuits.

Je prends à loyer un moulin alimenté par un ruisseau, qui, tous les étés, perd ses eaux pour ne les reprendre qu'au retour des pluies. Il est évident que je ne serai pas fondé à demander une diminution de canon, en me fondant sur l'état de sécheresse du cours d'eau, parce qu'il n'est pas possible que ce retour annuel du même fait n'ait pas été pris en considération pour la fixation du prix. Ce fait ne peut pas être un fait imprévu. Si je ne l'ai pas prévu, j'ai été imprudent, et je suis en faute : *humano ceptu prævideri potuit* (1).

Il suffira donc, sous le rapport de la fréquence, de s'en tenir à la division de l'art. 1773, et de faire deux catégories seulement, celle des cas fortuits ordinaires, et celle des faits extraordinaires. Les cas ordinaires sont la grêle, le feu du ciel, la gelée, la coulure (art. 1773). Les cas extraordinaires sont la guerre, une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement soumis; une sécheresse extrême et prolongée dans la saison de l'année où les pluies viennent rafraîchir la terre et raviver les sources, etc.

On verra par l'art. 1772 ce que cette distinction a d'importance.

212. Maintenant que nous avons vu en quoi consiste la force majeure considérée en elle-même, nous devons la suivre dans l'objet sur lequel elle s'appesantit.

Ici plusieurs distinctions sont nécessaires, afin de suppléer par l'interprétation à ce que le législateur a laissé d'imcomplet dans une formule légale qui aurait pu être plus compréhensive.

L'art. 1722 est placé sous la rubrique des baux des maisons et des biens ruraux. Il en est de même de l'art. 1741. Les art. 1769 et suivants ne s'occupent

(1) *Infr.*, n° 235.

aussi que des baux à ferme. Mais les règles d'équité consacrées par ces articles ne s'appliquent-elles pas aux autres espèces de louage? Et même l'art. 1722 ne concerne-t-il limitativement que le cas de perte totale ou partielle de la chose matérielle? Nous pensons que ces questions doivent être résolues par la négative. Mais pour mieux justifier cette solution, il faut entrer dans les distinctions que nous avons annoncées.

1^o *hypothèse*. La force majeure peut détruire la chose en totalité, ou la détruire en partie. C'est le cas de l'art. 1722 et de l'art. 1741.

2^o *hypothèse*. Elle peut ne pas détruire la chose même ni aucune de ses parties intégrantes, mais en enlever la jouissance au preneur; ou bien frapper de ses sinistres les produits et les fruits. Les art. 1769 et suivants ont prévu cette dernière partie de notre hypothèse (1).

3^o *hypothèse*. Force majeure détruisant la destination de la chose, quoique la laissant subsister dans son tout et ses parties matérielles.

4^o *hypothèse*. Force majeure qui, tout en respectant la chose et ses parties, suspend momentanément l'un de ses accessoires.

5^o *hypothèse*. Enfin, force majeure s'appliquant non à la chose, mais à un droit incorporel qu'elle fait disparaître en entier, ou dont elle paralyse passagèrement les produits.

Nous allons reprendre un à un ces différents cas.

213. Premier cas. J'ai exposé au n^o 202 la double hypothèse de notre article et le double résultat auquel il conduit.

La perte de la chose matérielle, par exemple, de la maison, détruit le sujet même du contrat. La résiliation est forcée (art. 1741). Le preneur ne pourrait exiger que le bailleur reconstruisît la maison. De même,

(1) V. *infr.*, nos 225 et suiv.

le bailleur ne pourrait retenir le locataire dans les liens du contrat, en offrant d'opérer la réédification de la maison (1).

La perte d'une partie de cette chose engendre ou la résiliation ou la diminution de prix. L'option est laissée au preneur. Si ce dernier préfère une diminution du prix, le bailleur n'est pas fondé à opposer à cette demande l'offre de résilier le bail. La résiliation prononcée contre le vœu du preneur serait une atteinte portée à ses droits, et une violation flagrante de notre article (2).

214. Il y a deux causes principales de perte partielle ou totale des espèces d'immeubles dont s'occupe spécialement l'art. 1722. C'est l'incendie et le fait du prince; toutefois je ne veux pas dire que les autres faits de force majeure n'ont aucune action sur la chose louée. Ce serait de ma part une absurdité: je veux dire seulement que l'incendie et le fait du prince sont ceux qui se présentent le plus fréquemment devant les tribunaux et donnent lieu à plus de difficultés.

L'incendie n'était que trop fréquent chez les Romains, comme la suite nous l'apprendra (3); il ne l'est pas moins chez nous, malgré les assurances, et peut-être à cause des assurances.

Mais l'incendie trouve sa cause autant dans l'imprévoyance des locataires et des fermiers que dans la force majeure. Que doit faire alors le juge? doit-il présumer le cas fortuit plutôt que l'imprudence? ou

(1) M. Duvergier, t. 1, n^o 521. — Conf. Paris, 19 août 1839 (J. Palais, 1841, t. 1, p. 438). — A cet égard, la disposition de l'art 1722 est applicable à plus forte raison au cas où la perte a été prévue par le bail. Bordeaux, 4 janv. 1854 (J. Palais, 1856, t. 2, p. 434). — Jugé aussi que la perte de la chose louée entraîne la résolution du bail, encore bien que cette perte soit due à une faute du preneur, sauf l'obligation pour celui-ci de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. Rouen, 16 janv. 1845 (J. Palais, 1845, t. 2, p. 741).

(2) Cassat., 23 juillet 1827 (J. Palais, t. 21, p. 648. S., 27, 1, 490. D., 27, 1, 318).

(3) V. le Comm. de l'article 1733.

l'imprudence plutôt que le cas fortuit? L'art. 1733 tranche cette question contre le locataire. Nous renvoyons au commentaire de cet article tout ce que nous avons à dire au sujet de l'incendie.

215. L'autre cause de cas fortuit est le fait du prince.

J'occupe une maison qui, par l'effet des règlements de voirie, est sujette à reculement. L'exécution de ces règlements oblige souvent à démolir la maison dans son entier pour la reconstruire sur un nouvel alignement et avec des distributions intérieures mieux adaptées aux besoins du moment. Je serai donc forcé de quitter cette habitation, sans attendre la fin du bail.

Mais si l'alignement ne retranche qu'une partie de la maison, je choisirai entre une diminution de loyer et la résiliation (1).

216. Il ne faudrait pas confondre avec la force majeure amenée par le fait du prince, l'ordre de l'autorité qui empêcherait de réparer un mur non aligné, dont la solidité aurait été compromise par les travaux du propriétaire lui-même. Le fait de ce dernier serait ici la seule cause originaire du préjudice éprouvé par le locataire qui serait privé d'une partie de la maison (2). Je crois que ce dernier pourrait obtenir, s'il y avait lieu, des dommages et intérêts (3).

(1) Bordeaux, 4 octobre 1831 (J. Palais, t. 24, p. 259. Dall., 32, 2, 28). *Supr.*, n° 213. — Il est en effet constant, en jurisprudence, que la démolition ordonnée par l'autorité administrative en vue d'un alignement constitue le cas fortuit susceptible de rompre le bail avant le terme, sans donner au preneur une action en dommages et intérêts. Bordeaux, 24 déc. 1833; Paris, 27 juill. 1830 et 7 juill. 1852; Bordeaux, 4 janv. 1834 (J. Palais, 23, p. 1101; 1830, t. 2, p. 94; 1852, t. 2, p. 663; Devill. 54. 2. 316). V. aussi M. Paul Pont, *Rev. crit.*, t. 3, p. 272. — *Junge Cass.*, 4 mai 1842, 3 mars 1847 (J. Palais, 1842, t. 2, p. 168; 1848, t. 1, p. 152).

(2) Bordeaux, l'arrêt du 4 octobre 1831 cité à la note précédente.

(3) L'arrêt de Bordeaux qui m'a fourni cette espèce, n'a pu se refuser à adjuger des dommages et intérêts que par une appréciation spéciale des faits de la cause. Autrement cet arrêt ne serait pas juridique.

Il en serait de même si l'autorité eût ordonné la démolition de la maison, sur les instances du propriétaire lui-même, qui aurait provoqué l'alignement (1).

217. Autre exemple tiré du fait du prince.

Je tiens à loyer une maison qui a sur la voie publique un balcon sur lequel je puis me promener et jouir d'une vue agréable et d'un air pur. Tout à coup un arrêté de l'autorité municipale ordonne la suppression de ce balcon, parce qu'il fait saillie sur la rue. Privé d'un des agréments les plus précieux de mon appartement, j'aurai droit de me prévaloir de la disposition de l'art. 1722 (2).

218. On porterait la même décision, si la maison venait à être privée, pour cause d'utilité publique, d'un jardin dont j'avais la jouissance.

219. J'ai dit, d'après le texte de l'art. 1722, que le locataire privé par cas fortuit d'une partie de la chose, aura l'option de demander la résiliation ou une diminution de prix.

Mais s'il prend le parti de rester moyennant une diminution dans le prix de location, sera-t-il fondé, en outre, à exiger que le bailleur fasse à l'immeuble les réparations nécessaires pour faire disparaître les traces de destruction et remettre les lieux en état?

Ce point est important, il a donné lieu à de sérieuses contestations.

Une distinction a été faite.

Ou la destruction partielle a été occasionnée par un

(1) Bordeaux, 24 décembre 1833 (J. Palais, t. 25, p. 1101. D., 34, 2, 70). — Mais supposons que l'autorité administrative, après avoir empêché la réparation du mur dont la solidité était compromise par la vétusté, en a ordonné d'office la démolition en vue de l'alignement, faudra-t-il décider encore que des dommages et intérêts sont dus au locataire? La négative, soutenue par M. Paul Pont, *Rev. crit.*, t. 3, p. 274, a été consacrée par l'arrêt précité de la Cour de Paris, du 7 juillet 1852.

(2) V. dans ce sens, Lyon, 22 nov. 1845 et 6 mai 1846 (J. Palais, 1846, t. 2, p. 418).