

permis au preneur d'ouvrir un établissement de cette espèce.

ARTICLE 1723.

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

SOMMAIRE.

241. Transition. Du trouble que le bailleur fait éprouver au preneur en changeant la forme de la chose louée.
 242. Exemples de pareils troubles.
 243. Le changement partiel dans l'état des lieux est prohibé par l'article 1723.
 244. Réfutation d'une opinion de Pothier.
 245. Le consentement du locataire au changement de forme fait cesser l'art. 1723.

COMMENTAIRE.

241. L'art. 1723 s'occupe du cas où le bailleur apporterait un trouble à la jouissance du preneur, en changeant, par son fait, la forme de la chose louée.

Il ne s'agit plus ici de troubles provenant de cas fortuits ou du vice même de la chose. L'art. 1723 nous reporte au principe dont nous avons donné déjà le développement aux nos 184, 185 et suiv. Le bailleur a contracté l'engagement de faire jouir le preneur. Responsable envers lui de la force majeure, combien à plus forte raison ne doit-il pas être tenu de ses faits personnels? Le bailleur doit donc laisser à la chose louée la forme qu'elle avait lors du contrat. S'il prétend la changer contre le gré du preneur, celui-ci a une action en résiliation ou en dommages et intérêts.

242. Ainsi, le propriétaire n'aurait pas le droit de convertir une terre labourable en prairie ou en bois; le fermier serait fondé à s'opposer à ce changement.

Car, par le bail de son immeuble, le locateur a contracté l'obligation de laisser les choses dans l'état où la convention les a trouvées (1).

243. Il ne serait même pas nécessaire que la forme de la chose fût changée ou affectée en totalité. Un changement partiel qui nuirait au preneur pourrait être repoussé par lui. Ainsi, si le propriétaire bouchait des fenêtres (2), il s'exposerait aux justes réclamations du locataire. Il en est de même s'il voulait agrandir sa maison ou l'élever d'un étage. Ce dernier cas s'est présenté devant la Cour impériale de Bordeaux, et par arrêt du 26 juillet 1831 il a été jugé suivant les vrais principes (3).

244. Pothier pense cependant que si le changement de forme portait sur une partie peu considérable de la chose, et que le propriétaire y eût un intérêt réel, il pourrait opérer les modifications en indemnisant le fermier.

Sans doute, les juges seront toujours maîtres de voir si la plainte du fermier ou du locataire ne repose pas sur un désir de tracasser le propriétaire qui n'a porté aucun préjudice à leur jouissance, et ils repousseront des vexations mesquines, condamnées par la pensée qui a dicté notre article.

Mais en général il ne faudra pas accorder au propriétaire des ménagements et des faveurs dont le fer-

(1) Pothier, *Louage*, n° 75. — Cela s'applique non-seulement aux objets énoncés dans le bail, mais encore à tous les accessoires qui s'y rattachent et sur lesquels le preneur a dû compter comme utilité ou comme agrément de la location, notamment à l'entrée et à la cour de la maison, à la loge du concierge, etc. Néanmoins le locataire ne peut se plaindre des changements qu'autant qu'il en résulte pour lui un trouble ou un préjudice quelconque, et que la jouissance en devient moins complète ou moins commode. Paris, 12 janv. 1856 (J. Palais, 1856, t. 1, p. 25). V. aussi MM. Aubry et Rau sur Zachariæ, § 366; Marcadé sur l'art. 1723.

(2) *Supr.*, n° 186. — V. aussi Lyon, 10 août 1853 (J. Palais, 1856, t. 1, p. 412).

(3) J. Palais t. 24, p. 74. D., 31, 1, 233. *Infr.*, n° 248. — V. aussi Paris, 13 déc. 1825, 20 fév. 1843, 9 janv. 1844 (J. Palais, 1843, t. 1, p. 533; Devill., 44, 2, 79).

mier aurait à souffrir. Pothier va trop loin, ce me semble, dans le tempérament qu'il apporte à la règle que le Code a puisée dans ses écrits. Il suppose que le changement occasionnera un dommage au fermier, puisqu'il propose de l'indemniser; et cependant, sous prétexte que ce changement est utile au propriétaire, il veut qu'il s'exécute malgré le bail. Cette doctrine n'est plus admissible sous le Code Napoléon. Quelques respectables que soient les droits du propriétaire, ceux du fermier méritent une égale protection, et les magistrats ne doivent pas se laisser aller à d'injustes préférences (1).

245. Du reste, toute difficulté disparaîtrait si le locataire avait donné son consentement au changement total ou partiel.

Mais remarquez que si la matière excède 150 fr., la preuve du consentement ne pourra être faite que par écrit (2).

ARTICLE 1724.

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles

(1) *Junge M. Duranton*, t. 47, n° 65. *M. Duvergier*, t. 4, n° 307.

(2) *Bordeaux*, 26 juillet 1831 (*J. Palais*, t. 24, p. 74. *D.*, 31; 2, 255).

rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail (1).

SOMMAIRE.

246. Transition.
Des réparations urgentes qui doivent être faites pendant la durée du bail.
247. Conditions pour qu'elles ne donnent pas sujet de plainte au preneur.
1^{re} condition. Urgence. Conciliation de l'art. 1724 avec l'art. 1722.
248. Ce qu'on entend par urgence. Mais s'il n'y a pas urgence, le locataire est fondé à se plaindre des réparations faites malgré lui. Il peut même demander des dommages et intérêts.
249. 2^e condition. Il faut que les travaux ne durent pas plus de quarante jours.
250. 3^e condition. Il faut qu'elles ne rendent pas inhabitable la maison louée.
251. Et, dans ce cas, il n'est pas nécessaire que la privation totale dure quarante jours.
252. Mais, dans tous les cas où il y a urgence, soit que les travaux durent plus de quarante jours, soit qu'ils privent le locataire de toute la maison, ce dernier n'a pas droit à des dommages et intérêts.
Exception.
253. Manière de calculer la diminution du prix quand les travaux ont duré plus de quarante jours.
254. L'art. 1724, malgré la rubrique, s'applique à toutes les espèces de baux.

COMMENTAIRE.

246. Du principe posé par les art. 1719 et 1720, savoir, que le bailleur doit, pendant la durée du bail, entretenir la chose louée et y faire toutes les réparations nécessaires, il suit que le preneur, dont elles viennent assurer et faciliter la jouissance, est tenu de les souffrir. Quelle que soit l'incommodité qu'elles lui causent, et bien qu'il soit privé pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée, il n'y a pas là un trouble

(1) Emprunté à Pothier, *Louage*, n° 77.

donnant ouverture à des réclamations. *Aliud incommodum, aliud damnum*. Je cite les paroles du président Favre sur ce sujet (1). Tout au contraire, c'est la stricte exécution des promesses du bail (2). « Cette règle, disait M. Mouricault dans son rapport au Tribunat, cette règle, établie par la jurisprudence, est avec raison adoptée par le projet, parce que le locataire, en acceptant le bail, a dû savoir qu'il pourrait survenir des dégradations à la chose louée; qu'elles pourraient lui occasionner de l'embarras; que cependant il serait nécessaire d'y pourvoir; qu'il serait même intéressant pour lui qu'on ne les négligeât pas, parce qu'il a dû déterminer, d'après ces considérations, le prix qu'il lui convenait de donner (3). »

247. Mais pour que le preneur garde le silence, trois conditions sont nécessaires d'après notre article :

La première, que les réparations soient urgentes;

La seconde, que les réparations ne dépassent pas une certaine durée, quarante jours;

La troisième, qu'alors même qu'elles dureraient moins de quarante jours, elles ne privent pas le locataire de la totalité de la chose.

La première condition est, disons-nous, que les réparations soient urgentes, et qu'elles ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail. Si elles ne sont pas commandées par une absolue nécessité, le preneur qui craint d'être gêné dans l'exercice de son droit, peut s'opposer à leur confection (4). Comme c'est dans son intérêt seul que le bailleur les entreprend, il est maître de renoncer à un avantage de sa position. Mais si l'état des lieux exige que des travaux de conservation ou d'entretien soient faits sur-le-champ, afin de ne pas compromettre l'existence même de la chose louée, le preneur ne saurait plus demander que ces ouvrages

(1) *Ration.*, sur loi 27, D. *Loc. cond.*

(2) Pothier, n° 77. M. Galli, orat. du gouvernement. Fenet, t. 14, p. 313.

(3) Fenet, t. 14, p. 323 et 326.

(4) Pothier, n° 78.

fussent différés jusqu'à la fin du bail. L'urgence est une loi qui oblige le bailleur à agir, et le preneur à supporter l'incommodité des réparations.

Mais, dira-t-on peut-être, l'urgence, quelque impérieuse qu'elle soit, n'est pas plus puissante que la force majeure. Or, l'art. 1722 nous a montré le preneur affranchi par la loi du contrat de la force majeure. Pourquoi en est-il autrement ici? Pourquoi le preneur, en se prévalant de l'art. 1722, ne pourrait-il pas réclamer, dans tous les cas, une diminution de prix, lui qui subit une diminution de jouissance? Enfin n'y aurait-il pas défaut d'harmonie entre l'art. 1722 et l'art. 1724?

Cette objection repose sur de trompeuses ressemblances. La force majeure dont parle l'art. 1722 est celle qui détruit; au contraire, la nécessité dont s'occupe l'art. 1724 est celle qui répare; la première porte dommage; la seconde le prévient. Quand le preneur vient au secours du locataire, ce dernier aurait-il bonne grâce à se plaindre au cas où il est victime d'événements désastreux?... Nous verrons d'ailleurs que, lorsque les réparations dépassent une certaine limite de durée et d'importance, la loi, fidèle à l'art. 1722, accorde au preneur un recours équitable. Il assimile à la force majeure des travaux qui, par leur prolongation, sont mêlés de dommage pour le preneur (1). Mais dans tous les autres cas, celui-ci doit souffrir avec patience une incommodité momentanée pour arriver à un plus grand bien. « *Modicam incommoditatem, dicitur le président Favre, conductoris non debet inducere mercedis remissionem, sed eam tantum quam magna sit. Nec enim tam delicatus debet esse conductor ut nullam prorsus incommodi partem subire velit* (2). »

248. L'urgence se mesure, du reste, d'après les circonstances. Notre article, pour mieux faire comprendre ce qu'il entend par réparations urgentes, indique que

(1) Cujas, sur la loi 35, D. *Loc. cond.* (ad African., tract. VIII).

(2) *Rat. ad Pand., Loc. cond.*, que l'on doit consulter ici.

ce sont celles qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail. En effet, elles ne seraient pas urgentes si elles étaient susceptibles d'ajournement.

Si donc le propriétaire ne faisait les réparations, pendant la durée du bail, que pour mettre sa maison en état d'être relouée sans interruption à la sortie du locataire, celui-ci serait écouté dans ses plaintes; quand même les réparations seraient nécessaires, si elles n'étaient pas urgentes, il trouverait dans notre article un secours efficace pour ne pas supporter les inconvénients ou les désagréments dont le bailleur voudrait se décharger sur lui; c'est ce qu'a jugé la Cour de Bordeaux dans une espèce que j'ai rapportée au n° 243 (1). Le propriétaire avait fait exhausser sa maison d'un étage, et, sous prétexte de la nécessité de ce travail, il cherchait à se placer sous l'influence de l'art. 1724. Mais un tel système fut repoussé comme il le méritait.

Je pense même que si le bailleur avait fait faire, contre le gré du preneur, des travaux non urgents, il serait passible de dommages et intérêts; c'est la décision d'Africain (2) et de Cujas, son commentateur et son égal (3). Ainsi je me rends principal locataire de votre maison, et je sous-loue les appartements en détail avec un bénéfice. Mais vos travaux intempestifs troublent ma jouissance et mes sous-locataires incommodés me quittent avant le temps. Outre la diminution des loyers, et même la résiliation du bail, vous devez me

(1) Pothier, n° 79, l. 35 et 30, D. *Loc. cond.* M. Duvergier, t. 1, n° 298. — Jugé de même que le bailleur ne peut faire que des réparations urgentes et nécessaires, mais non des travaux ayant pour résultat de réduire la profondeur d'un escalier, qui seraient dans son intérêt seul, et causeraient au locataire, en raison de sa profession, un préjudice considérable. Paris, 9 janv. 1844 (J. Palais, 1844, t. 1, p. 134). — Et si, à défaut d'avertissement préalable, le preneur n'avait pas été mis en demeure de prendre les mesures nécessaires pour garantir ses meubles ou marchandises, il pourrait avoir droit à une indemnité pour les détériorations que ces objets auraient éprouvées. Angers, 4 août 1847 (Devill., 48, 2, 378). V. aussi MM. Aubry et Rau sur Zachariæ, § 366, note 11.

(2) L. 35, D. *Loc. cond.*

(3) Aut non necessariò ædes demolitus est, sed quod melius fortè ædificaveres, et hoc casu teneris in id omne quod conductori interest; in quo ETIAM LUCRUM continetur (sur la loi 35, ad Afric., tract. 8).

dédommager du gain que j'aurais fait avec mes sous-locataires (1).

249. La seconde condition exigée par notre article, pour que le preneur garde le silence, c'est que les réparations ne dépassent pas une certaine mesure de durée. Il ne fallait pas mettre le preneur à la discrétion du bailleur, et laisser celui-ci éterniser impunément les travaux. Le Code a suivi le tempérament établi autrefois par la jurisprudence du Châtelet (2). Si donc les réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée, dont le preneur aura été privé.

250. Il y a plus! C'est que si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable la partie de maison dans laquelle le locataire et sa famille sont réfugiés, celui-ci peut faire résilier le bail; car il y a alors privation totale de la chose: il y a impossibilité que le bail subsiste, par défaut d'objet; et dès lors on rentre dans une espèce de force majeure qui rappelle la disposition de l'art. 1722 (3).

251. Mais est-il nécessaire que la privation dont parle le § dernier de notre article ait duré quarante jours? Non sans doute. Toute l'économie de l'art. 1724 vient justifier cette solution.

Dans le 1^{er} §, après avoir soumis le locataire à subir les réparations sans se plaindre, il ajoute une phrase qui indique que dans sa pensée il ne s'agit que des réparations qui ne doivent faire subir à ce même locataire qu'une *incommodité* ou une *privation partielle* de la chose. Quant à celles qui doivent priver le locataire de

(1) Africain et Cujas, *loc. cit.*

(2) Denizart, v° *Bail*. Merlin, Répert., v° *Bail*, § 6, n° 15 Pothier, n° 77.

(3) V. l'art. 2670 du C. de la Louisiane, dans la *Conférence* de M. de Saint-Joseph, p. 91. Code prussien, art. 299 (*loc. cit.*). Code autrichien, art. 1119 (*loc. cit.*).

la chose, il ne s'en occupe pas encore; ce sera l'objet du 3^e §.

Dans le 2^e § qui, dans le cas où les réparations se prolongent au delà de quarante jours, ouvre une action en réduction au locataire, le législateur suppose encore que la privation est partielle: car il proportionne la réduction du prix à la partie de la chose enlevée au preneur. Ainsi il est clair que ce § ne subordonne l'action en réduction à la condition de la prolongation des travaux au delà de quarante jours, qu'autant qu'il y a simple incommodité et privation partielle.

Maintenant vient le § dernier. Ici il s'agit de quelque chose de plus grave. Le législateur n'a plus en vue une incommodité dans la jouissance: c'est une impossibilité de jouir. Il ne s'occupe plus d'une privation partielle qui laisse au preneur un asile dans la maison louée: c'est une privation absolue, totale, qui enlève au locataire tout refuge. Evidemment les deux paragraphes qui précèdent ne gouvernent pas cette hypothèse, et les conditions qu'ils imposent ne doivent pas être transportées dans le dernier paragraphe (1). Le contraire semblerait résulter cependant du rapport de M. Mouricault (2); mais je crois qu'il y a plutôt obscurité dans l'expression qu'erreur dans la pensée.

252. Du reste, le preneur n'a pas droit à des dommages et intérêts. M. Mouricault en faisait l'observation fondée (3). La nécessité et l'urgence sont l'excuse du bailleur. Il obéit à une loi impérieuse, celle de la conservation de la chose.

Ce n'est qu'autant que, par sa faute (argum. de l'art. 605 C. N.), il aurait laissé l'immeuble se détériorer, que le locataire pourrait réclamer une indemnité (4). Mais ce serait à ce dernier à prouver que le bailleur a été négligent, et qu'il a mis un retard répré-

(1) M. Duranton, t. 17, n° 67. M. Duvergier, t. 1, n° 300.

(2) Fenet, t. 14, p. 326.

(3) *Loc. cit.*

(4) M. Delvincourt, t. 3, note, p. 189, n° 4. M. Duvergier, t. 1, n° 302.

hensible à remplir les obligations que lui imposaient les art. 1719 et 1720.

253. Pour calculer la diminution de loyer proportionnelle à laquelle le locataire a droit, lorsque les réparations ont duré plus de 40 jours, il ne faut pas compter les 40 jours de grâce que la loi accorde au bailleur. C'est pour la privation qui dépasse ces 40 jours que la loi donne une indemnité, et non pas pour l'incommodité qui se trouve renfermée dans ce délai. L'opinion contraire, enseignée par M. Delvincourt (1), et, d'après lui, par M. Duvergier (2), me paraît trop sévère et peu en harmonie avec les tempéraments échelonnés par notre article. M. Delvincourt objecte que si les réparations durent 60 jours, et qu'on ne règle l'indemnité que sur les 20 jours excédant les 40, on arrivera à ce résultat bizarre que le locataire obtiendra une diminution de 20 jours, tandis que la loi suppose qu'une diminution de 40 ne vaut pas la peine d'être faite. Mais ce raisonnement ne me touche pas. Sans doute, 40 jours d'incommodité ne sont pas à considérer quand les réparations doivent finir à ce terme; mais si elles s'étendent au delà, tous les jours qui suivent sont autant de causes de dommage dont le bailleur doit être tenu. Il n'y a là-dedans rien que de très-facile à comprendre et à expliquer. Au contraire, le système de M. Delvincourt choque la raison. Quoi donc! la loi ne voit aucune faute, aucun principe de dédommagement dans les travaux renfermés dans l'espace de 40 jours! Est-ce que sa juste tolérance sera effacée parce que le travail se sera prolongé au delà! Que l'excédant soit cause d'indemnité, rien de plus juste; mais les 40 premiers jours sont des jours de franchise. Pourquoi vouloir en priver le bailleur? où est le texte qui le condamne?

254. Quoique l'art. 1724 soit placé sous la rubrique

(1) T. 3, p. 189, note n° 4.

(2) T. 1, n° 302. — *Junge* MM. Taulier, t. 6, p. 233; Marcadé sur l'art. 1724; Aubry et Rau sur Zachariae, § 366 (3^e édit., p. 343).

des baux de maisons et de biens ruraux, il s'applique à toutes les choses qui sont susceptibles de réparations pendant la durée d'un bail, par exemple, à une usine, à une machine, etc., etc.; mais on n'en prendra cependant que ce qui sympathise avec les baux de ces espèces de choses (1).

ARTICLE 1725.

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

ARTICLE 1726.

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

ARTICLE 1727.

Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

(1) M. Zachariæ, t. 3, § 362.

SOMMAIRE.

255. Transition. Division de la matière. Du trouble provenant du fait des tiers.
256. 1^{er} point. Du trouble occasionné par des tiers qui n'ont pas de prétentions sur la chose.
257. Modification apportée par l'art. 1725 à la doctrine de Pothier. Le preneur est responsable de la perte, dans tous les cas, si ce n'est lorsque le fait est un fait de force majeure.
258. Conciliation de l'art. 1725 avec l'art. 1719.
259. Exemples des troubles prévus par l'art. 1725.
260. Suite.
261. Exemples où le trouble dégénère en cas fortuit et de force majeure.
262. Le preneur n'est chargé de la responsabilité qu'autant qu'il a été mis en possession.
263. Il n'est chargé de poursuivre les auteurs des troubles qu'autant que ceux-ci ne prétendent pas droit sur la chose.
264. Il suit de là qu'il ne peut trouver dans l'art. 1725 le principe d'une action possessoire.
265. 2^e point. Du cas où les auteurs du trouble prétendent avoir droit sur la chose.
C'est ce qu'on appelle trouble de droit.
Deux hypothèses à prévoir.
266. Cas où le fermier est troublé par une action concernant le délaissement de tout ou partie du fonds. Conduite du preneur.
Premier parti qu'il peut prendre : nommer le bailleur et se faire re tirer des qualités.
267. Deuxième parti qu'il peut suivre : rester au procès et appeler son propriétaire en garantie.
268. Mais ce dernier parti est facultatif. Le demandeur ne peut le forcer à mettre en cause son garant.
269. Des demandes du preneur contre son garant, si celui-ci succombe.
270. Deux hypothèses. Cas où le tiers n'est pas demandeur contre le preneur, mais où il se tient sur la défensive.
271. Le preneur ne peut se porter demandeur au possessoire; car il n'est pas possesseur. Il ne peut exercer la plainte.
272. Il ne peut pas même l'exercer quand le bail serait à longues années.
273. Il ne peut pas intenter non plus une action pétitoire.
274. Suite.
275. Suite.
276. Tout ce qu'il a à faire, c'est de dénoncer le trouble au propriétaire et de se faire garantir par lui.
277. Étendue de l'action de garantie; ce qu'elle comprend.
278. Vice de rédaction de l'art. 1726.
279. En cas d'éviction partielle et de diminution proportionnelle des loyers, comment se calcule la réduction?
280. Conditions auxquelles est soumis le recours en garantie.