

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 complainte.
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.

281. 1° Il faut que le preneur ait dénoncé le trouble au propriétaire. Tempérament à cette règle.
282. 2° Il faut que l'éviction cause un dommage de quelque considération.
Différence entre l'action en garantie pour éviction et l'action en diminution de loyer par force majeure
283. Conciliation de l'art. 1769 avec les art. 1726 et 1727.
284. 3° Il faut que l'éviction procède d'une cause antérieure au contrat.
285. A moins que le preneur n'ait connaissance de la cause d'éviction.
286. Mais le conducteur pourrait obtenir remise du canon pour le temps à venir, quand même il aurait laissé insérer la clause de non-garantie.
287. Suite.
288. La cause d'éviction postérieure au contrat n'oblige pas le bailleur à garantie; il n'est tenu qu'à faire remise du prix pour l'avenir.
289. Autres principes sur la garantie. Renvoi.
290. Contre qui le preneur a-t-il l'action de garantie?
291. De l'exception de garantie.
292. Renvoi au principe de la vente pour ce sujet.
Discussion relative à la divisibilité de l'exception de garantie.

COMMENTAIRE.

255. Le législateur s'est occupé jusqu'à présent du trouble que le preneur peut éprouver, ou par force majeure, ou par le fait du bailleur, ou par le vice de la chose. Les art. 1725, 1726, 1727, traitent d'une autre cause de troubles, de celui qui provient du fait des tiers. Cette matière se divise en deux points principaux : troubles apportés par des individus qui ne prétendent aucun droit sur la chose louée (1725); troubles ayant pour cause des prétentions élevées par des tiers sur la propriété de cette même chose (1726, 1727).

256. Occupons-nous du premier point de vue.

L'art. 1725 décharge le bailleur du trouble de fait, c'est-à-dire des dommages occasionnés par des tiers qui ne prétendent aucun droit sur la chose. Il se contente de donner au fermier une action contre les auteurs du dégât.

Cette disposition a été empruntée dans son idée principale à Pothier (1).

(1) N° 81. — Jugé que le preneur représente le bailleur quant à la dé-

Mais ce jurisconsulte modifiait sur-le-champ sa doctrine par un tempérament pris de l'influence de la force majeure sur le bail, et il enseignait que si l'action du fermier était inefficace, soit par l'effet de l'insolvabilité des défendeurs, soit parce que les auteurs du trouble étaient inconnus, ce même fermier était fondé à se faire décharger d'une portion proportionnelle du prix, « de même, ajoutait-il, que dans les cas « où il a été empêché de jouir par une force majeure « qu'il n'a pu empêcher. »

Ce système était peut-être équitable. Le preneur est le gardien de la chose; c'est donc à lui qu'il appartient de diriger les actions contre les faits qui, sans affecter le fond du droit, trompent sa surveillance; car ces actions sont en quelque sorte attachées à la jouissance dont il a été investi. Néanmoins, s'il ne peut obtenir de réparation par des causes indépendantes de sa volonté, il y a pour lui défaut de jouissance, et la perte retombe sur le bailleur.

257. L'art. 1725 n'a pas adopté cette limitation. Pour connaître les motifs de ce dissentiment avec Pothier, consultons la discussion du conseil d'Etat.

Dans le projet de Code, l'art. 32 (aujourd'hui l'art. 1725) se terminait par cette phrase : « Sauf au « preneur à demander, s'il y a lieu, une diminu- « tion du prix, suivant ce qui est dit à l'art. 70 « (l'art. 1726) (1). »

MM. Lacuée et Regnaud réclamèrent contre cette disposition finale. M. Lacuée soutint qu'il y avait contradiction à décharger le bailleur de toute garantie et

attention de la chose considérée abstractivement, mais non quant à des faits particuliers d'usage dont le preneur est seul l'auteur spontané. Spécialement, le propriétaire n'est pas responsable du préjudice que cause aux voisins l'établissement industriel de son locataire. Il n'y a donc pas même lieu de le mettre en cause sur l'action formée par les voisins contre le locataire à fin d'exécution d'ouvrages destinés à prévenir le dommage par la suite, lorsqu'une clause du bail autorise le locataire à faire, dans les lieux loués, tous les changements nécessaires pour l'exercice de son industrie. Bordeaux, 15 juillet 1843 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 681).

(1) Fenet, t. 14, p. 222.

d'autoriser cependant celui-ci à réclamer une diminution de prix. M. Regnaud ajouta que le renvoi à l'art. 70 contredisait le principe de l'art. 32; car le bailleur deviendrait responsable des vols et des coupes faites furtivement par des tiers sur les terres données à ferme. A ces observations, il y avait une réponse bien simple : c'est que l'article discuté n'était pas plus en contradiction avec lui-même que ne l'était sous l'ancien droit la doctrine de Pothier dont cet article émanait, et que le recours en diminution de prix limité à certaines éventualités dommageables, se conciliait à merveille avec l'affranchissement de l'obligation de garantir, obligation bien plus large, bien plus compréhensible que celle d'accorder une réduction (1); mais cette réponse ne fut pas faite, et M. Tronchet se hâta de prendre la parole pour dire *qu'il n'est dû de diminution sur le prix que lorsqu'une partie de la récolte a été détruite par des événements de force majeure, tels que ceux de guerre* (2). En conséquence, le paragraphe contesté fut retranché!

Il faut donc le reconnaître, l'art. 1725 s'écarte avec connaissance de cause de la théorie de Pothier. Les troubles de fait apportés par des tiers restent à la charge du preneur, quoiqu'ils amoindrissent sa jouissance, et c'est à ce dernier à en obtenir la réparation à ses risques et périls. Un seul cas fait exception à cette règle, c'est celui de force majeure, qui, bien que non réservé dans notre article, y demeure sous-entendu, soit d'après l'observation de M. Tronchet, soit par la force de l'art. 1722.

258. Quelques jurisconsultes ont pensé que l'article 1725 porte une sorte d'atteinte au principe de l'art. 1719; que la disposition proposée au conseil d'Etat se liait beaucoup mieux avec l'obligation du bailleur de faire jouir paisiblement le preneur. On peut

(1) V. mon Comm. de la Vente, t. 1, nos 480, 487 et 502. — Junge MM. Duvergier, n° 315; Marcadé, sur l'art. 1725, n° 1.

(2) Fenet, t. 14, p. 245 et 246.

objecter cependant, pour le justifier, que les troubles dont s'occupe l'art. 1725 proviennent en général d'un défaut de surveillance imputable au preneur; qu'étant le gardien de la chose, il est juste qu'il prenne à sa charge des dégâts qui ne produisent pas un de ces préjudices énormes que la loi prend en considération pour venir au secours du fermier; qu'enfin il peut toujours se défendre en établissant que le trouble trouve sa cause dans la force majeure. On peut ajouter ce rapprochement : le droit romain ne donnait jamais d'action au fermier pour agir contre les tiers qui enlevaient ou dévastaient les fruits de l'immeuble, par la raison qu'il n'était pas propriétaire des fruits tant qu'il ne les avait pas récoltés; c'était le maître qui devait agir, parce qu'avant la perception, la propriété des fruits reposait sur sa tête. Eh bien! le recours du fermier contre lui était limité à la restitution de ce que l'action dirigée contre le tiers avait procuré au maître. « *Colonus, disoit Ulpien, conducti actione consequetur, ut idipsum sibi præstaretur* (1). » D'où il suit que, si l'action était inefficace, le fermier n'avait rien à réclamer, et que même le bailleur pouvait se libérer envers lui en lui cédant ses actions (2). Or, le résultat est aujourd'hui le même, si ce n'est que l'action, au lieu d'être intentée par le maître, avec charge d'en rendre compte au fermier, est portée directement par celui-ci contre les tiers!!!

259. Ainsi si des animaux s'échappent de la garde du berger et viennent paître dans les prés de la ferme, si des voleurs enlèvent dans la vigne des paniers de raisin, si des gens malintentionnés jettent dans les étangs des substances vénéneuses qui nuisent au poisson; dans tous ces cas le preneur n'aura rien à réclamer contre le bailleur; il n'aura d'action que contre les auteurs de ces voies de fait (3).

(1) L. 52, D., *De furtis*.

(2) Et la note de Godefroy sur la loi 60, § D., *Loc. cond.*

(3) Pothier, n° 81.

260. Parmi les exemples de troubles qui restent à la charge du preneur, on doit ranger les maraudages causés par un régiment qui traverse la contrée (1).

261. Mais il en serait autrement si le dégât, prenant un caractère plus grave, pouvait être rangé dans la classe d'un acte d'hostilité, d'un ravage de guerre, d'une invasion redoutable de voleurs attroupés (2). Il y aurait alors force majeure, et exception par conséquent à l'art. 1725 (3). C'est pourquoi nous avons fait remarquer ci-dessus (4) l'erreur d'un jugement du tribunal de la Seine, qui avait cru trouver dans notre article un obstacle à l'action en réduction de loyers intentée par un preneur que les désordres occasionnés par des tiers, pendant la révolution de juillet, avaient privé d'une partie des produits de la chose.

262. Lorsque l'art. 1725 a chargé le preneur de la responsabilité et de la poursuite des troubles de fait, il a supposé qu'il était en possession. Mais si la délivrance ne lui a pas encore été faite, rien ne l'oblige à prendre l'initiative pour faire cesser l'obstacle. Il peut même agir contre le bailleur pour faire prononcer la résiliation, si celui-ci ne lui procure pas les effets du contrat (5).

(1) Cujas, sur la loi 35, D., *Loc. cond.* (ad Afric., tract. 8), « Si exercitus præteriens per lasciviam aliquid abstulerit, ob has causas ex mercede conductor nihil quidquam deducere potest. »

(2) Cujas, *loc. cit.* « Prædonum more, dit-il, vel hostium, milites vastaverint totum fundum. »

(3) *Supr.*, n° 257.

(4) N° 237. — Pareillement, le bailleur est garant envers le preneur du préjudice occasionné par des travaux de voirie exécutés par l'autorité administrative. Paris, 19 févr. 1844 (J. P., 1844, t. 1, p. 373). — De même, le trouble apporté à la jouissance du locataire d'une maison par l'établissement, contre les murs de cette maison, des fils du télégraphe électrique, soit qu'on l'envisage comme résultant d'un vice de la chose louée, soit qu'on le considère comme le fait d'un tiers (l'Etat) usant d'un droit sur la maison objet du bail, ouvre au locataire contre le propriétaire une action en indemnité ou diminution du prix du bail proportionnellement au préjudice souffert. Angers, 25 juillet 1835 (J. Palais, 1835, t. 2, p. 543).

(5) Cassat., 7 juin 1837 (J. Palais, t. 2, 1837, p. 458. S., 37, 1, 970).

263. Mais supposons maintenant que le preneur soit en possession de la chose; ne perdons pas de vue que, bien que l'art. 1725 le charge de poursuivre en son nom personnel les auteurs des troubles, c'est à la condition que ces individus ne prétendent sur la chose aucun droit. Car, dans ce cas, les art. 1726 et 1727 tracent une marche différente à suivre.

264. Il suit de là que l'art. 1725 ne saurait légitimer de la part du fermier une action possessoire contre des tiers. Car tout débat sur le possessoire suppose une prétention à un droit sur la chose. Resterait à savoir si, à défaut de l'art. 1725, le conducteur ne trouverait pas dans la nature de son droit le principe de l'action possessoire. C'est un point que nous traiterons un peu plus tard (2).

265. Arrivons à notre deuxième point, et mettons le fermier en présence de tiers qui élèvent des prétentions sur la chose.

Ces prétentions peuvent toucher ou à la propriété et à ses démembrements, ou à la possession. Elles constituent ce que l'on nomme le trouble de droit. Elles peuvent se traduire en actes judiciaires, en demandes portées devant les tribunaux contre le fermier. Pothier les appelle alors *troubles judiciaires* (3).

Ou bien le tiers peut se tenir sur la défensive, laissant au fermier qu'il a dépossédé le soin de se faire rendre justice, ainsi qu'il avisera. Nous examinerons successivement ces deux hypothèses.

MM. Duvergier, t. 1, n° 277. et Marcadé, art. 1725, n° 1. — Il a été jugé aussi que l'acquéreur d'un immeuble à qui l'entrée immédiate en jouissance a été promise peut demander la nullité d'un bail qui lui est opposé comme portant une date antérieure à son acquisition, alors même que ce bail serait en la forme authentique, s'il justifie, par présomptions appuyées d'un commencement de preuve par écrit, que ce bail est simulé et n'a réellement pas dessaisi le prétendu bailleur de la jouissance de l'immeuble. Caen, 28 nov. 1845 (J. P., 1846, t. 1, p. 433).

(1) *Infr.*, n° 271 et 272.

(2) N° 82.

266. Lorsque le preneur est troublé par une action concernant la propriété du fonds, il a à choisir entre deux partis. Le premier, c'est, d'une part, de dénoncer le trouble au propriétaire; et, d'autre part, de requérir contre le demandeur sa mise hors d'instance, en nommant celui pour qui il possède (1).

267. La raison pour laquelle il lui est loisible de se faire retirer desqualités, c'est que le droit de propriété sur lequel le débat est engagé ne lui appartient pas; c'est qu'alors même que la contestation roule sur la simple possession, c'est au bailleur et non à lui de soutenir le litige; car il possède pour le bailleur, et sa possession n'est qu'une possession d'emprunt (2).

Ainsi, supposons qu'un fermier soit assigné en délaissement de l'héritage dont il jouit, il lui suffira d'indiquer au tiers qui l'inquiète le nom de son bailleur, afin qu'il se pourvoie contre lui; et sur cette seule déclaration, le fermier obtiendra congé de la demande (3).

Le second parti que peut prendre le conducteur, sur l'action qui s'adresse à lui, c'est de rester au procès et d'appeler immédiatement le bailleur en garantie. Dans l'ancienne jurisprudence, Pothier ne pensait pas que la simple demande dirigée contre le fermier donnât ouverture au recours en garantie (4). Car le fermier n'étant pas, suivant lui, personne capable pour défendre à la demande, le locateur ne lui paraissait pas être obligé de prendre sa défense. D'après Pothier, le locataire ne pouvait que se faire renvoyer de la demande, en indiquant le propriétaire. Pour que l'action en garantie lui fût donnée, il fallait non pas seulement qu'il y eût trouble, mais dépossession effective et défaut de jouissance.

(1) Expression de l'art. 1727. M. Mouricault, tribun (Fenet, t. 14, p. 326). M. Delvincourt, t. 3, p. 190 (notes), n° 4.

(2) M. Mouricault, *loc. cit.*

(3) Papon, l. 11, t. 4, n° 18. Arrêts du parlement de Paris des 24 septembre 1563 et 26 septembre 1579. M. Merlin, Répert., v° *Garantie*, § 1, p. 456.

(4) *Louage*, n° 91.

Le Code n'a pas suivi ces idées (1). Il autorise le preneur à rester dans l'instance (art. 1727) et à appeler en garantie son propriétaire. Il a à cela un intérêt que je ferai ressortir au numéro suivant.

268. Et remarquez bien, au surplus, que si le fermier préfère se retirer du procès, le demandeur ne pourrait pas exiger que le fermier mit son bailleur en cause avant de se retirer. « Le fermier, dit Charondas, appelé « en action pétitoire par-devant le bailli de Senlis, re- « montre sa qualité et nomme celui de qui il tient à « ferme et sa demeure; le demandeur insiste et « soutient qu'il doit faire comparoir et entrer en cause « son maître; ce qui est ordonné à Senlis. Mais, par « arrêt du 24 septembre 1563, fut dit mal jugé, et que « l'intéressé fera appeler le maître dudit fermier, si « bon lui semble. Aussi contre un fermier *qui restituendi* « *facultatem non habet*, la revendication est mal in- « tentée (2). »

Il est vrai que l'art. 1727 porte que le preneur *doit appeler le bailleur en garantie*. Mais cette obligation du preneur n'a pas été écrite dans la loi en faveur du tiers qui a intenté l'action; elle n'existe que du preneur au bailleur. Et l'on en sent la raison; car le preneur qui a connaissance du trouble par la citation qui s'est adressée à lui, doit d'abord, pour prévenir les surprises dont le bailleur pourrait être victime (3), l'informer sur-le-champ des prétentions qui le menacent, et le mettre en mesure de se défendre. Il peut surtout l'appeler en garantie, puisqu'en cas d'éviction il a des répétitions à exercer contre lui. Mais quant au demandeur en délaissement, cette mise en cause ne le concerne pas; il n'est pas fondé à l'exiger, et c'est à lui à appeler le propriétaire au procès si le fermier s'y refuse (4).

(1) V. *Analogie*, dans mon *Comm. de la Vente*, t. 1, n° 436.

(2) Réponses, liv. 3, chap. 71.

(3) *Infr.*, n° 690.

(4) M. Merlin, *loc. cit.* M. Delvincourt, t. 3, p. 190, notes, n° 4. — Ainsi,

Au surplus, lorsque le fermier, toujours maître de se retirer du débat, aime mieux y rester, ce n'est pas pour défendre à l'action sur le fond, puisque le propriétaire a seul qualité à cet égard; c'est uniquement soit pour faire statuer sur le recours en garantie contre le bailleur appelé en cause, soit pour proposer de son chef quelques moyens tendant à établir que l'éviction du propriétaire ne doit pas entraîner la sienne (1). Ceci répond suffisamment aux raisons que Pothier tirait du défaut d'intérêt du conducteur, et explique l'économie de l'art. 1727.

269. Maintenant, voilà le procès engagé entre le tiers demandeur et le propriétaire. A la suite du débat, ce dernier succombe, il perd la propriété de la chose louée;

Ou bien, le procès ne roulait que sur une partie de la chose, et le demandeur reste encore victorieux;

Ou bien, enfin, le propriétaire est condamné à souffrir une servitude dommageable.

Dans ces hypothèses, la défaite du propriétaire peut rejailir sur le preneur. Il est possible qu'elle entraîne l'éviction totale ou partielle de ce dernier, ou qu'elle l'assujettisse à supporter des charges qui diminuent sa jouissance. De là sort pour le propriétaire l'obligation d'indemniser le preneur. C'est la fin de l'action de garantie de ce dernier. Nous verrons plus tard l'étendue de cette obligation.

270. Jusqu'à présent nous avons considéré l'auteur du trouble comme demandeur contre le fermier. Mais il faut aussi examiner le cas où le tiers qui a commis

jugé que lorsque le fermier, assigné en déguerpissement par un tiers se prétendant propriétaire des lieux loués, a fait connaître son bailleur et l'a appelé en garantie, toute action doit cesser de la part du demandeur contre le fermier, encore que le bailleur ait refusé de prendre son fait et cause. Le délaissement par le fermier étant subordonné à la question de savoir à qui appartient la propriété des lieux loués, cette question ne peut être agitée qu'entre le demandeur et le bailleur, C. de cass., 7 juin 1836.

(1) V. exemples, n° 275, et *supr.*, n° 98.

la voie de fait garde de la défensive. Que doit faire le preneur dépossédé en totalité ou en partie?

L'art. 1726 ne s'occupe pas de ce cas; il suppose que la prétention de l'auteur du trouble s'est manifestée par une action en justice. Mais le premier membre de l'art. 1727 est-il plus large? En le combinant avec le second, peut-on dire qu'il ne repousse pas l'idée d'un fermier prenant l'initiative de l'action?

En y réfléchissant on acquiert bien vite la conviction qu'il n'est pas possible que le preneur soit personne capable pour intenter contre les tiers des actions qui ont trait à la propriété ou à la possession de la chose; car il n'est ni propriétaire ni possesseur!!!

271. Il n'est pas possesseur, comme le disait M. Mouricault; le bailleur possède par lui (1), sa possession est purement précaire; elle est tellement dominée par celle du propriétaire qu'elle se trouve absorbée et pour ainsi dire effacée aux yeux des tiers, qui ne voient en lui que le représentant du maître (2). Aussi il a toujours été reconnu, en droit français, que le preneur n'a pas l'action possessoire soit contre le propriétaire qui le trouble, soit contre des tiers qui le dépossèdent (3). Sans doute si la loi était à faire, il y aurait quelques raisons à donner et quelques précédents à citer pour admettre le fermier à se défendre en personne des troubles qui affectent sa jouissance. Heineccius nous apprend qu'en Allemagne l'usage du barreau a étendu l'interdit *uti possidetis* aux preneurs eux-mêmes (4); et M. Blondeau, sans citer cet exemple, dit qu'il ne comprend pas pourquoi l'idée dont il est

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

(2) *Supr.*, n° 4.

(3) Pothier, *Louage*, n° 286. M. Henrion de Pansey, *Compét. des juges de paix*, p. 361 et 362. Menochius, *De adipiscendâ, vel retinendâ, vel recuperandâ possessione* (Remed., 1, n° 62, 63 et suiv.). Ord. de 1667, t. 18, art. 1. Art. 23 C. de pr. c. Cassat., 7 septembre 1808 (J. Palais, t. 21, p. 354. S., 27, 1, 456. D., 27, 1, 200).

(4) *Inst.*, n° 1302.