

ARTICLE 1729.

Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

SOMMAIRE.

293. Transition. Des obligations du preneur.
 294. Obligation d'user *en bon père de famille*.
 295. Suite.
 296. Exemples.
 297. Cette règle s'applique au louage des meubles.
 298. Développement de la règle dans divers articles qui suivent.
 299. Obligation de *conserver à la chose sa destination*. Pourquoi les débats à cet égard sont plus fréquents chez nous que chez les Romains.
 300. S'il faut prendre l'art. 1729 à la lettre et substituer la particule *et* à la particule *ou*. Rejet de cette correction.
 301. Suite. L'art. 1729 défend deux choses : 1° changer la destination ; 2° faire de la chose un usage qui, sans changer la destination, porte dommage au locateur.
 302. Eclaircissements des art. 1728 et 1729 par des explications. Des changements de destination repoussés par les bonnes mœurs. Des sous-locations à des prostituées.
 303. On peut prouver, par information et témoins, le mauvais commerce du locateur.
 304. Conversion des lieux en maison de jeu.
 305. Ou en une destination incommode, comme un cercle ou casino.
 306. En une auberge.
 307. Critique d'un arrêt de Bourges.
 308. Suite. Il n'est pas nécessaire qu'un pacte exprès fixe la destination. Elle est suffisamment établie par certaines circonstances de fait énumérées.
 309. Changement de destination lorsque la chose louée a un certain achalandage qui fait partie de la location. Il n'est pas permis au preneur de nuire à cet achalandage. Comment ceci doit être entendu. Erreurs de quelques auteurs modernes sur ce point.
 310. Du changement de destination qui ne porte pas préjudice. Distinctions à faire.
 311. Suite.

312. Suite.
 313. Applications pratiques du cas où il y a usage dommageable de la chose, quoiqu'il n'y ait pas changement de destination. Position de la question.
 314. Il s'agit d'un dommage causé par le défaut de diligence du bon père de famille — ou par un usage exagéré, dépassant les bornes de la convention.
 315. Explication d'un arrêt remarquable de la cour de Grenoble, dont la véritable intelligence a échappé à M. Duvergier.
 316. Action *locati*, résultant des griefs faits au bailleur par le mauvais usage ou le changement de destination.
 317. Caractère de l'action en résiliation.
 318. *Obligation de payer le prix*. *Quid* quand les termes de paiement ne sont pas fixés ? Usage des lieux. Autres règles générales sur le paiement. Renvoi.
 319. Moyens coercitifs pour le paiement.
 1° Contrainte par corps.
 2° Privilège sur les meubles et fruits.
 3° Intérêts à partir du jour de la demande.
 4° Résiliation.
 320. Quel retard est nécessaire pour demander la résiliation. Le Code s'en réfère à la sagesse du juge. Conseils à suivre à cet égard.
 321. Règles quand le contrat exige que le bail soit résolu faute de paiement dans tel terme.
 322. Exceptions et défenses du preneur contre la demande en paiement. Paiement fait de bonne foi à un propriétaire apparent.
 323. Des fermiers qui payent contraints et forcés à un non-proprétaire.
 324. Des personnes à qui il faut payer en matière de saisie réelle.
 325. Des paiements anticipés.
 326. A qui doit être fait le paiement en cas de faillite.
 327. Des quittances sous seing privé.
 328. La quittance des derniers termes fait présumer le paiement des termes plus anciens quand elle est donnée sans réserve.
 329. De la prescription en matière de loyers.
 330. Il y a dans les redevances imposées par les baux certaines prestations qui ne s'arrangent pas et qui sont éteintes sans qu'il soit besoin de recourir à la prescription.
 331. Des diminutions de prix. Renvoi.
 332. Du paiement des impôts.
 333. Contribution foncière.
 334. Contribution des portes et fenêtres.
 335. Impôts extraordinaires. Logement des gens de guerre, balayage des rues.
 336. Clauses habituelles des baux sur les impôts et le balayage.

COMMENTAIRE.

293. Après s'être occupé dans les articles précédents des obligations du bailleur, le Code passe aux obligations non moins importantes et non moins étroites du preneur. Il y en a deux que l'art. 1728 appelle *principales* : la première est d'user de la chose en bon père de famille et suivant sa destination ; la seconde est de payer le prix. Cette division de l'art. 1728 servira de division à notre travail.

294. Le conducteur doit, disons-nous, user de la chose en bon père de famille et suivant sa destination (1). Il y a dans cette première obligation deux idées distinctes : l'une qui a pour objet l'usage de la chose en général, et quelle que soit la destination ; c'est celle de jouir en bon père de famille. L'autre qui se réfère à la destination que la chose doit conserver pendant le bail (2). Cette seconde idée ne se confond pas avec l'autre. Un bon père de famille peut changer à sa volonté la destination de sa chose, et substituer à une destination, qui cesse pour lui d'être utile, une nouvelle destination plus avantageuse. Si donc le conducteur n'était tenu que des obligations du bon père de famille, rien ne s'opposerait à ce qu'il changeât la destination des lieux ; mais il n'en est pas ainsi. Aux devoirs généraux du bon père de famille se réunit ici un devoir spécial, celui de conserver à la chose sa destination (3).

Occupons-nous donc d'abord de l'obligation générale. Nous examinerons ensuite l'obligation spéciale.

295. Le conducteur n'a que la jouissance de la

(1) Pothier, nos 188, 189 et suiv.

(2) Ceci a été admis par M. Marcadé, qui fait justement remarquer que c'est à tort que MM. Duranton (t. 17, n° 99, et Duvergier (t. 1, n° 400) ont remplacé la disjunctive *ou* de l'art. 1729 par la copulative *et* pour voir ici une seule idée. V. sur les art. 1728 et 1729, n° 1. — *Junge* MM. Aubry et Rau sur Zachariæ, p. 347, note 2 (3^e édit.). V. aussi *infr.*, nos 300, 301.

(3) *Infr.*, n° 301.

chose ; cette chose n'est pas sienne ; elle appartient à un tiers qui a suivi sa foi. C'est une raison déterminante pour qu'il s'environne dans son usage de tous les soins qu'un bon père de famille apporte à la conservation de son propre patrimoine. La morale lui en fait un devoir ; la loi écrite sanctionne par ses commandements les préceptes de la morale.

296. Il suit de là que l'agriculteur qui prend la ferme d'un immeuble doit le cultiver avec toute la diligence d'un bon et soigneux père de famille ; qu'il doit façonner les terres en temps convenable (1) ; qu'il ne lui est pas permis de les épuiser, en obtenant d'elles des produits forcés, en les chargeant et en les dessaisonnant ; qu'il doit veiller à la conservation des édifices (2), des clôtures, au maintien des limites, et avertir le propriétaire des usurpations commises dans l'année, afin que celui-ci se mette en mesure de les réprimer (3). C'est de tous ces devoirs que Gaius disait : « *Omnia secundum legem conductionis facere* (4). »

297. Et comme notre article s'applique au louage des meubles, malgré un classement vicieux que j'ai fréquemment signalé, on décidera que celui qui a pris à loyer une monture doit avoir soin de ne la pas fatiguer par des marches excessives ; de la faire panser et nourrir, etc., etc. (5).

298. Par suite de notre règle, le preneur doit empêcher que ses fautes personnelles et celles des individus qui l'environnent ne détériorent la chose louée. Ce devoir, dont les conséquences ont une large portée, fait l'objet des art. 1730, 1731, 1732 jusqu'à 1736. Il se résume dans ces lignes d'Ulpien : « *Item prospicere*

(1) *Colonus curare debet, dit Gaius, ut opera rustica justo quoque tempore faciat, ne intempestiva cultura deteriozem fundum faciat. L. 25, § 3, D. Loc. cond. V. infr., n° 663.*

(2) Loi précitée : *Curam villarum habere debet, ut eas incorruptas habeat.*

(3) *Supr.*, n° 281, et art. 1768 ; *infr.*, 314. Pothier, n° 190. V. art. 1766.

(4) *L. 25, § 3, D. Loc. cond. Infr., n° 663.*

(5) Pothier, n° 190.

« debet conductor, ne aliquo vel jus rei vel corpus dete-
 « rius faciat vel fieri patiatur (1). » Nous renvoyons
 donc aux articles que nous venons d'indiquer, le com-
 mentaire de ce qui a trait aux fautes du locataire (2),
 aux dégradations éprouvées par la chose, à l'incen-
 die, etc., etc.

299. Voyons maintenant l'obligation du preneur de
 conserver à la chose louée sa destination.

La destination de la chose peut avoir été fixée par le
 bail; peu de difficultés s'élèveront probablement alors
 entre les parties. Mais, le plus souvent, la convention
 est muette. Il faut alors avoir recours aux circonstances
 pour savoir quelle destination a été réservée à la chose
 dans l'intention des parties. Ainsi le décide l'art. 1728.
 Or les circonstances peuvent varier infiniment. La loi
 les abandonne à la sagesse des magistrats (3). On verra
 plus bas, et notamment au n° 308, celles qui pré-
 sentent le plus de gravité et rendent la décision plus
 facile.

Au reste, les contestations relatives au changement
 de destination paraissent avoir été fort rares chez les
 Romains. On en trouve peu d'exemples dans les ré-
 ponses et dans les commentaires de leurs juricons-
 ultes. Elles sont au contraire fréquentes chez nous.
 La mobilité dans la propriété a pour conséquence la
 mobilité dans l'usage de la propriété. Les riches et
 beaux hôtels des seigneurs de la cour de Louis XIII et
 de Louis XIV sont transformés, dans le quartier du
 Marais, en dépôts de marchandises. Un pensionnat a
 pris la place des appartements aristocratiques de ma-
 dame de Sévigné. Quand une classe émigre d'un quar-
 tier, une autre classe vient occuper le poste vacant,
 et c'est surtout l'industrie qui se charge de peupler les
 demeures délaissées par leurs anciens maîtres, et dis-

(1) L. 11. § 2. D. Loc. cond.

(2) Art. 1732 et 1733.

(3) Observ. du tribunal sur l'art. 1728 (Fenet, t. 14, p. 281). Arrêt de la
 chambre des requêtes du 18 février 1839, au rapport de M. de Menerville.
 Cette proposition résulte implicitement de l'arrêt.

posées pour d'autres besoins et d'autres mœurs. Or,
 l'industrie, qui joue un si grand rôle dans notre état
 social, veut avoir une grande liberté d'agir; pour mieux
 se mouvoir et se développer, elle repousse les gênes et
 les entraves, et cherche à se mettre à son aise là où
 elle a fixé ses établissements. Mais la propriété dont
 elle est tributaire par le louage des choses s'inquiète
 souvent de son indépendance et de ses caprices. De là
 des conflits dont le contre-coup vient retentir dans les
 tribunaux.

La règle à suivre en cette matière, c'est celle que
 nous donnent les art. 1728 et 1729 combinés.

Il faut que la chose conserve l'usage auquel elle a été
 destinée par le bail ou par les circonstances du bail (1);
 il faut surtout que l'usage auquel elle est employée ne
 porte pas au bailleur un dommage qui n'était pas entré
 comme élément de prévision dans les bases du contrat;
 sinon celui-ci pourra, suivant les circonstances, faire
 résilier le bail.

300. Mais avant d'aller plus loin, il faut s'entendre
 sur le véritable sens de l'art. 1729. A s'en tenir au
 texte, il pose deux cas alternatifs: le premier, quand
 la chose a été employée à un autre usage que celui au-
 quel elle a été destinée; le second, quand elle est em-
 ployée à un usage dont il peut résulter un dommage
 pour le bailleur.

Quelques auteurs ont pensé qu'il ne fallait pas
 prendre cet article au pied de la lettre, et que la
 disjonctive *ou*, fruit de l'erreur et d'une mauvaise ré-
 daction, devait être remplacée par la copulative *et* (2).

Je ne partage pas cette opinion: je ne pense pas
 qu'on puisse corriger légèrement une disposition de la
 loi. A plus forte raison faut-il la respecter quand elle
 se défend par de sérieux motifs.

Toutefois, remarquons d'abord que, quelle que soit la
 leçon destinée à prévaloir, l'art. 1729 offre une incor-

(1) V. les arguments que fournissent les circonstances, *infr.*, n° 308.

(2) V. *suprà*, n° 294, aux notes.

rection grammaticale. Au lieu de : « si le preneur emploie la chose louée à un autre usage, etc., etc. » il faut lire : « si le preneur emploie la chose louée à un usage autre que, etc. » C'est le seul moyen de le mettre d'accord avec les règles de notre langue. Du reste cette incorrection, qui n'a aucune influence sur le fond de la pensée, s'explique par la circonstance que le titre du louage a été rédigé en grande partie par M. Galli, dont je serais très-disposé à absoudre les idiotismes piémontais (1), si je ne le soupçonnais d'avoir eu l'arrière-pensée d'entrer à l'Académie française (2)!!!

301. Quoiqu'il en soit, arrivons à la critique plus sérieuse dont l'art. 1729 a été l'objet, et voyons s'il la mérite.

Suivant ma manière de voir, cet article se lie aux deux branches de la première obligation principale à laquelle l'art. 1728 astreint le preneur, savoir : 1^o user de la chose louée en bon père de famille; 2^o en user suivant sa destination (3). On ne niera pas qu'ici l'obligation ne soit double. Le texte de l'art. 1728 est si formel qu'il repousse toute équivoque. D'ailleurs, le livre de Pothier, qui a fourni au titre du *Louage* ses plus riches matériaux, viendait à l'appui de la rédaction de cet article. Notre jurisconsulte traite en effet, dans deux paragraphes distincts, de l'obligation de ne faire servir la chose qu'aux usages auxquels elle est destinée (4).

Or, c'est à ces deux idées que l'art. 1729 vient se rattacher. Il est le corollaire de l'art. 1728, auquel il prête une sanction pénale en donnant au bailleur l'action en résolution toutes les fois que l'un ou l'autre de ces deux devoirs n'a pas été rempli.

(1) V. son exposé des motifs du louage.

(2) Un Gilles Ménage, d'Angers, disait-il, un François Regnier, de Paris, ont pu imprimer en langue italienne, ont pu être inscrits en Toscane académiciens de la Crusca. Les Piémontais ne pourront-ils pas un jour se rendre dignes d'être inscrits dans la classe de la langue et de la littérature française? *Je l'espère.* (*Exposé des motifs*, Fenet, t. 14, p. 320.)

(3) *Suprà*, n^o 294.

(4) N^{os} 189 et 190.

Ainsi, le preneur a-t-il employé la chose à un usage autre que celui auquel elle a été destinée : il pourra, suivant les circonstances, faire résilier le bail; car c'est un manquement à l'une des deux branches de la première obligation principale imposée au preneur par l'art. 1728.

Ou bien le preneur, tout en conservant à la chose louée sa destination, en a-t-il fait un usage dont il puisse résulter un dommage pour le preneur : c'est enfreindre l'obligation de jouir en bon père de famille, autre membre de la première obligation principale écrite dans l'art. 1728; c'est une seconde cause de résiliation.

Ainsi, chaque obligation du preneur correspond à un droit réciproque du bailleur, et devient une source d'action en justice. Rien n'est plus logique et mieux combiné. De même que deux cas différents sont prévus dans la première partie de l'art. 1728, de même deux cas différents sont envisagés dans l'art. 1729, qui lui sert de complément.

Je crains donc que le sens de l'art. 1729 n'ait pas été parfaitement saisi par les auteurs qui en ont fait la critique. Par exemple, M. Duvergier semble croire que lorsque cet article parle de l'usage dommageable de la chose, il se réfère au cas où le preneur, usant comme il le doit et selon la légitime destination de cette chose, cause cependant au bailleur un préjudice; mais tel n'est pas du tout le cas prévu par l'art. 1729 (1); par sa corrélation avec l'art. 1728, il suppose forcément que le dommage dont se plaint le bailleur provient d'un usage non dirigé par les soins d'un bon père de famille.

Concluons donc que l'art. 1729 est parfaitement clair et logique; nulle variante ne doit en réformer le texte; si M. Mouricault, orateur du tribunal, a substitué dans son discours la conjonction *et* à la particule *ou* (2), je m'en inquiète peu. Je donne à la formule

(1) *Infr.*, n^o 313.

(2) Fenet, t. 14, p. 327.

légale la préférence sur la paraphrase inexacte de M. Mouricault.

302. Maintenant que la pensée des art. 1728 et 1729 est dégagée des nuages dont on l'avait environnée, essayons d'en rendre l'application plus facile par quelques exemples. Nous prendrons ces exemples dans les deux ordres d'idées tracés par ces articles; nous montrerons d'abord quelques cas de changements de destination; puis, nous arriverons à ce qui concerne l'usage dommageable de la chose.

Il y a des changements de destination sur lesquels tout le monde est d'accord; ce sont ceux qui sont réprouvés par les bonnes mœurs. Si, par exemple, un locataire déshonorait une maison en sous-louant à des filles publiques, ou s'il y établissait lui-même un mauvais lieu, le droit du bailleur à demander la résiliation ne ferait l'objet d'aucun doute (1). Car, comme Coquille le dit énergiquement, « *entre les droits de l'héritage, est que l'honneur de la maison soit conservé* » (2). On devrait même se montrer très-sévère sur les fins de non-recevoir par lesquelles le preneur chercherait à repousser l'action du bailleur. Quand une demande est fondée sur des motifs d'honnêteté publique, quand elle intéresse les mœurs de plusieurs familles réunies sous le même toit et condamnées au spectacle des plus détestables exemples, les fins de non-recevoir sont défavorables; il faut d'impérieux motifs de légalité pour les faire prévaloir (3).

Si cependant la maison louée était mal famée, ou que le bail eût été passé en connaissance de cause de la profession du preneur, le bailleur ne serait pas écouté dans sa demande en résiliation.

303. On a agité devant la chambre des requêtes la

(1) Lyon, 6 février 1833 (J. Palais, t. 23, p. 433. D., 33, 2, 404. S., 33, 2, 392). Cass., Req., 19 mars 1833 (J. Palais, t. 26, p. 1529. S., 33, 1, 186).

(2) Inst. du droit français, titre *Des contrats*. Il cite la loi *non aliter*, D. *De usu et habit.*

(3) V. un exemple dans l'arrêt de cassation de 1835 précité.

question de savoir si l'on peut faire la preuve par témoins que le preneur ou ses sous-locataires exercent un infâme métier. On prétendait que l'admission à une telle preuve avait des dangers pour la vie privée, qu'elle pouvait être une occasion de scandales et de vengeances. On ajoutait (et cette raison était tellement insoutenable que je ne la rappelle que pour mémoire), on ajoutait, dis-je, que, le bail étant de plus de 150 fr., la preuve testimoniale ne devait pas avoir lieu.

La cour pensa qu'aucune loi ne s'opposait à la preuve offerte; que les filles de mauvaise vie et autres gens livrés à de détestables commerces ne devaient pas trouver un privilège dans leur infamie même; que si la preuve était refusée, il arriverait qu'on déshonorerait impunément une maison, et qu'on mettrait en fuite les locataires amis de la décence et des mœurs, etc., etc. Sans doute les cours d'appel devront se montrer scrupuleuses sur l'admission à la preuve; elles examineront avec soin si la plainte n'est pas déterminée par l'esprit de récrimination et de haine. Elles consulteront le caractère des parties, leur réputation, leurs antécédents, etc. Mais si les magistrats pensent, dans leur prudence, que l'action du bailleur est fondée sur des faits sérieux et graves, l'appointement qu'elles ordonneront ne contiendra aucune violation de la loi. C'est ainsi, du reste, que ce point était entendu dans l'ancien droit. « Si un propriétaire, dit Brillou, justifie « *par simple information* que son locataire tient lieu public, il doit être condamné à sortir par provision. « Arrêt du parlement de Paris du 11 septembre 1542. « *Papon*, liv. 22, t. 9, n° 14 (1). »

A plus forte raison, la preuve serait-elle admissible si on offrait de prouver la profession du locataire par titres écrits et délivrés par la police (2).

304. Ce que nous venons de dire des maisons de

(1) V° *Bail*, n° 26.

(2) Arrêt d'admission du 2 janvier 1839. Veuve Alain, demanderesse, contre Coquard, défendeur éventuel.

prostitution et de débauche s'applique aux maisons de jeu, qui sont aussi immorales et dangereuses (1). L'on aperçoit surtout que la preuve testimoniale serait bien loin d'offrir les inconvénients qu'elle peut quelquefois avoir dans l'espèce rapportée au n° 303.

305. Il y a des changements de destination qui, sans porter atteinte aux bonnes mœurs publiques, n'occasionnent qu'une incommodité pour le propriétaire ou pour les autres locataires. Ce changement suffit pour opérer la résiliation. C'est ce qui a été jugé à l'égard d'un locataire qui avait converti en cercle ou casino, un appartement destiné à l'habitation d'une famille. Les dégradations deviennent plus fortes; les locataires sont exposés à des désagréments de tous les jours, de tous les instants (2).

306. Il en est de même dans le cas où un hôtelier, déguisant sa profession et se disant négociant, aurait établi une auberge ou un hôtel garni dans une maison qui n'aurait pas eu cette destination (3).

« Si une maison, dit Pothier, a été louée comme « maison bourgeoise, et qui était exploitée comme « telle, il ne sera pas permis au locataire d'en faire un « cabaret ou un brelan, d'y établir une forge de maré- « chal ou de serrurier, etc., etc. Il doit l'occuper « comme maison bourgeoise, sinon le locateur peut « l'expulser et le faire condamner en des dommages et « intérêts (4). »

307. Il semble cependant que la cour de Bourges ait méconnu ces sages indications, dans un arrêt du 2 janvier 1837 (5). La veuve Germain avait loué, pour six ans, au sieur Leborgne, une maison qui, jusque-là,

(1) Paris, 11 mars 1826 (J. Palais, t. 20, p. 260. D., 26, 2, 213. S., 26, 2, 286).

(2) Aix, 31 janvier 1833 (J. Palais, t. 25, p. 111. D., 33, 2, 163).

(3) Bordeaux, 10 mars 1828 (J. Palais, t. 21, p. 4263. D., 28, 2, 104).

(4) N° 189. *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 57. M. Duranton, t. 17, n° 95.

(5) J. Palais, t. 2, 1837, p. 407. S., 37, 2, 430.

n'avait servi qu'à l'habitation bourgeoise. Celui-ci sous-loue à Tyssier, qui établit une auberge. La veuve Germain demande la résiliation pour cause de changement de destination. Mais la cour rejeta cette prétention; elle considéra que rien n'établissait que lors de la location *le propriétaire eût prescrit un mode particulier de jouissance*; que dès lors le locataire avait pu jouir à son gré, pourvu que l'objet loué ne souffrit pas *un préjudice irréparable*; que les incommodités dont le bailleur pouvait avoir à souffrir n'étaient pas un grief suffisant; car il pouvait prévoir cette chance et en faire l'objet d'une clause spéciale; que si l'affluence des voyageurs peut donner lieu à des dégradations, elles ne sont pas de nature à compromettre le corps de bâtiment, et rentrent dans la catégorie de celles dont le preneur est tenu à sa sortie; qu'ainsi les circonstances ne comportaient pas un caractère de gravité suffisante; qu'enfin les destinations de bâtiments sont très-variables en France depuis que le commerce a pris de l'extension, de telle sorte qu'on voit des hôtels princiers transformés en magasins.

308. Cet arrêt me paraît susceptible de critique, et les raisonnements qui lui servent de base sont plus spécieux que logiques.

Il n'est pas nécessaire qu'un propriétaire se prononce expressément sur la destination que la chose doit conserver. Cette destination est suffisamment précisée par l'état des lieux, par l'usage auquel la chose avait servi jusqu'au moment du bail, par la qualité du locataire avec qui le contrat est passé (1). Dans l'espèce, c'était une maison bourgeoise louée à un particulier pour son habitation; rien dans sa profession ni dans ses habitudes n'indiquant qu'il louait avec la pensée d'établir une auberge, le propriétaire n'avait pas à se prémunir contre un danger dont aucun indice ne l'avertissait.

L'arrêt reconnaît qu'il y avait tout à la fois préjudice

(1) M. Delvincourt, t. 3, notes, p. 192. M. Duvergier, t. 1, n° 396. M. Marcadé, art. 1728, 1729, n° 1. *Observ. du tribunal. Fenet*, t. 14, p. 281.

et incommodité dans la conversion inattendue que la chose louée avait subie dans sa destination. Mais, d'une part, il écarte le préjudice sous le prétexte qu'il n'est pas irréparable, comme si les art. 1728 et 1729 exigeaient cette condition; d'autre part, il ne tient aucun compte de l'incommodité, par la raison que le bailleur devait prévoir cette chance; comme si le bailleur n'avait pas fait tout ce que la prudence lui conseillait de faire, en se confiant à une loi formelle, qui lui a dit que la destination ne devait pas être changée!!!

Ce n'est pas tout. La cour ne s'arrête pas à la possibilité des dégradations; car, dit-elle, le preneur réparera les lieux. Mais ne peut-il pas arriver que celui-ci tombe en déconfiture? D'ailleurs ne vaut-il pas mieux prévenir le mal que de se livrer à des moyens éventuels et incertains pour le réparer?

Enfin, la Cour est frappée des nombreux changements de destination qui affectent la propriété et qui ont mis l'industrie en possession des demeures nobiliaires de l'ancienne aristocratie. Mais la question est de savoir si ces changements se sont faits ou doivent se faire malgré les propriétaires; ou si, au contraire, la loi n'exige pas une volonté expresse ou présumée de la part de ceux-ci!!

309. Lorsqu'un local, ayant une certaine valeur par son achalandage commercial, est loué à un individu qui exerce l'industrie en rapport avec cet achalandage, le preneur changerait la destination, s'il fermait l'établissement sans une absolue nécessité et allait établir ailleurs le siège de son commerce. Pothier le décide ainsi, à l'égard d'un aubergiste qui n'entreprendrait pas pendant toute la durée de son bail la chose qui aurait été louée comme auberge. Par cet abandon anticipé, il déprécierait la maison, il lui ferait perdre ses clients, qui prendraient l'habitude d'aller ailleurs. Et le propriétaire ne pourrait plus la louer à l'avenir à un prix aussi considérable (1).

(1) N° 189. — V. MM. Duranton, t. 17, n° 95; Marcadé, *loc. cit.*; Aubry

Un arrêt de la cour de Lyon, du 26 mai 1824 (1), a paru, à quelques personnes, s'écarter de ces notions. Mais en y réfléchissant, on voit qu'il est rendu dans une espèce où des circonstances du fait tendaient à établir que l'achalandage n'était pas attaché à la boutique. C'est en partie sur cet aperçu que se fonde la Cour, et il faut convenir, quoi qu'on en ait dit (2), que son observation est vraie dans un grand nombre de cas. Ainsi, je possède dans un quartier populeux de Paris, une boutique propre à tous les genres de commerce et n'ayant aucun achalandage qui lui soit particulier. Le locataire sortant y avait établi un magasin de nouveautés, et le locataire entrant y ouvre un magasin de cristaux. Le public qui venait chez son prédécesseur n'est pas le même que le public qui vient chez lui. Les chalandes qu'il y attire sont le fruit de son industrie, et non une clientèle appartenant à la boutique, qui ne retire sa valeur que de sa situation favorable. Si donc le marchand de cristaux vient à s'apercevoir que le quartier ne lui est pas favorable, parce que l'industrie qu'il exploite a ailleurs son centre d'activité, il sera maître de transporter ailleurs son magasin et de ne pas vendre dans ma boutique; pourvu qu'il me paye mes loyers, je n'aurai pas à me plaindre. Car il ne change pas l'état des lieux; il ne fait que renoncer à l'achalandage qui ne m'appartenait pas. Quand le bail sera fini, rien ne m'empêchera de louer au premier négociant qui se présentera; et ce sera à celui-ci à faire son achalandage dans son genre d'industrie, comme ses prédécesseurs avaient fait le leur dans leur branche de commerce.

Ainsi, quand la difficulté se présentera, il faudra

et Rau sur Zachariae (3^e édit.), p. 347 et note 3; Duvergier, n° 403. — *Junge* Paris, 28 avril 1810 (J. Palais, t. 8, p. 272. S., 12, 2, 378). Rennes, 17 mars 1834 (J. Palais, t. 26, p. 302. S., 34, 2, 596. D., 34, 2, 171); Bourges, 4 mars 1842 (J. Palais, 1842, t. 2, p. 736); Besançon, 4 juin 1846 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 673); Paris, 6 juillet 1853 (J. Palais, 1853, t. 2, p. 420).

(1) J. Palais, t. 18, p. 743. D., 23, 2, 87. S., 23, 2, 81. — V. aussi un arrêt de Douai du 7 avril 1842 (J. Palais, 1842, t. 2, p. 70). *Junge* Nancy, 26 févr. 1846 (J. Palais, 1846, t. 2, p. 394).

(2) M. Duvergier, t. 1, n° 403.