

examiner si l'achalandage est un attribut inhérent de la chose louée, et s'il forme une partie de sa valeur, comme dans l'espèce donnée par Pothier. C'est alors seulement qu'on suivra la doctrine de ce jurisconsulte.

310. Il peut arriver que le changement de destination ne porte pas de préjudice au bailleur, que même il lui soit avantageux. On demande si toutefois il sera fondé à se plaindre.

Faisons d'abord une distinction entre un changement partiel et un changement total.

Les changements partiels qu'un locataire fait dans son appartement pour l'approprier à ses besoins, ne doivent pas être considérés comme contenant des changements de destination; car la chose, en elle-même et dans son ensemble, reste toujours employée à l'usage fixé par le contrat. Un étage de maison a été loué à un particulier pour son logement et celui de sa famille; qu'importe que d'une chambre il en fasse deux; qu'il change le système d'une cheminée; qu'il supprime une alcôve qui le gêne, etc., etc.!!! Pourvu qu'à sa sortie, il mette les lieux dans l'état où il les a trouvés, le propriétaire aurait mauvaise grâce à se plaindre de ces légères modifications dans la distribution intérieure de l'appartement. Il serait surtout dans le faux en prétextant un changement de destination (1).

Je vais même jusqu'à penser que le locataire ne serait pas reprochable s'il changeait la destination d'une pièce, pourvu que l'appartement, dans son ensemble, conservât sa principale destination; ainsi, il pourrait sans inconvénient convertir un grenier en chambre, pour se donner plus d'aisance et de commodité (2); il n'y a pas à cela plus de mal qu'à faire d'un salon une chambre à coucher, ou d'un cabinet de travail un salon. Ce sont des arrangements intérieurs qui, loin de contrarier l'usage pour lequel la chose a

(1) Lepage, *Lois des bâtiments*, part. 2, p. 186.

(2) Lyon, 26 novembre 1828 (J. Palais, t. 22, p. 394. D., 29, 2, 15).

été louée, ne sont qu'une suite de cet usage approprié aux besoins du preneur.

311. Du reste, il va sans dire qu'il lui est interdit d'exécuter des travaux qui seraient de nature à nuire à la solidité des bâtiments, ou qui présenteraient d'autres inconvénients, comme de percer les gros murs, pour y établir des fenêtres, des ouvertures, des conduits de gaz, etc. (1). On le voit!!! ce serait empiéter sur les droits du propriétaire, dépasser les bornes d'une jouissance précaire et limitée, et faire ce dont un bon père de famille doit s'abstenir dans l'usage de la chose d'autrui.

312. Voilà les idées qui serviront de règle quand il s'agira de modifications partielles à l'état des lieux.

Mais lorsque le changement de destination affecte la chose en totalité, et que l'usage cesse d'être ce qu'il était lors du contrat, je pense qu'alors même que le propriétaire n'éprouverait pas de préjudice, il pourrait invoquer le bénéfice des art. 1728 et 1729. Ces articles subordonnent la plainte du maître à une condition unique, c'est qu'il y ait changement de destination. Ils ont su que le droit de propriété est de tous le plus jaloux; ils n'ont pas voulu que celui qui n'a reçu qu'une possession d'emprunt pût, sous les yeux du propriétaire et malgré lui, disposer de l'usage de la chose, la transformer à sa volonté, la détourner de la destination convenue. Peu importerait que les changements opérés fussent des améliorations. Le propriétaire a le droit de les répudier. *Invito beneficium non datur*. Le locataire savait, quand il a pris les lieux, quelle en était la destination; il l'a acceptée en connaissance de cause; il doit la subir jusqu'au bout; sinon il déborderait son titre, et empiéterait sur le droit de propriété (2).

(1) Bourjon, t. 2, tit. 4, sect. 3, nos 35 et suiv. M. Duvergier, t. 1, n° 399.

(2) Il a été jugé en ce sens que l'introduction d'une machine à vapeur dans un atelier par le locataire, qui jusqu'alors avait exercé son industrie par d'autres procédés, constitue un changement dans les conditions de la jouissance, qui autorise le bailleur à en demander la suppression. Lyon,

313. Après avoir développé les principes relatifs au changement de destination, faisons un travail analogue pour ce qui concerne l'usage dommageable. Nous supposons que la destination n'a pas été changée, et que le préjudice résulte d'un excès ou d'un mésus dans la jouissance.

Pour se faire des idées justes à cet égard, il faut considérer que, dans certains cas, la jouissance du preneur est inséparable d'inconvénients plus ou moins graves pour le bailleur. Mais ce n'est pas de ceux-là que nous nous occupons ici; parce que, dès l'instant qu'ils sont la suite nécessaire du contrat, ils ont dû être prévus par le locateur, et acceptés au moment où s'est formée la convention. Par exemple: vous louez à un distillateur un rez-de-chaussée de votre maison. Pour peu que vous ayez eu de jugement et de prudence, vous avez dû savoir que ses opérations chimiques pourraient répandre dans toute la maison des odeurs incommodes; vous avez dû vous attendre à l'établissement d'alambics et d'ateliers de nature à vous causer de la gêne. Dès lors, point de grief à proposer contre l'usage que votre locataire fait de votre rez-de-chaussée, suivant des prévisions légitimes. L'art. 1729 n'a pas été fait pour vous (1).

314. Quel est donc le préjudice auquel cet article a voulu porter remède? C'est celui qui provient d'un usage que ne dirige pas la diligence du bon père de famille; c'est celui qui est empreint d'un caractère d'a-

26 janvier 1847 et 6 janvier 1852 (J. Palais, 1847, t. 2, p. 686; 1853, t. 2, p. 519). — De même, le preneur ne peut forcer le bailleur à permettre l'éclairage au gaz des lieux loués, lors même qu'ils serviraient à l'exploitation d'un établissement public. Paris, 22 décembre 1851 (J. Palais, 1852, t. 2, p. 166).

(1) Bourges, 24 avril 1828 (J. Palais, t. 21, p. 1401. D., 29, 2, 138). — Du reste, les clauses prohibitives insérées dans un bail ne peuvent être étendues, et, dans le doute, la clause obscure doit s'interpréter en faveur du preneur contre le bailleur (V. *suprà*, n° 121). Spécialement la clause par laquelle il a été stipulé que le preneur ne pourra faire d'emballages dans la cour des lieux loués ne peut s'étendre à la faculté d'y faire des déballages et des déchargements de marchandises. Paris, 10 août 1841 (J. Palais, 1841, t. 2, p. 331).

bus, parce qu'il dépasse les bornes du contrat; c'est celui qui a pour cause la faute du preneur, et que la convention n'a pas mis expressément ou tacitement à la charge du bailleur.

Tel serait le fait du fermier d'une forêt qui forcerait les coupes annuelles, ou du colon qui épuiserait les terres par des rendements exagérés (1).

315. C'est à ce point de vue qu'il est nécessaire de se placer pour bien comprendre un arrêt de la Cour de Grenoble du 5 mars 1835, dont j'ai déjà eu occasion de parler, et qui a été l'objet de critiques inopportunes à mon sens (2). La question à juger était celle-ci: le preneur d'une carrière peut-il outre-passer les limites de l'exploitation suivies de tout temps, surtout au moment de la convention; de telle sorte que, si des besoins tout à fait imprévus viennent à se présenter pour la population, il lui soit permis d'épuiser la carrière et d'absorber dans un temps fort limité des produits qui, suivant les apparences, devaient se répartir sur un grand nombre d'années? Tout dépendait de ce point. Quelle a été, dans la pensée des contractants, et d'après les circonstances, la limite de la jouissance? D'après les prévisions communes des parties, la carrière était-elle destinée à être exploitée longtemps encore après l'expiration du bail? En multipliant les extractions au delà de l'usage suivi jusqu'alors, en appauvrissant tout d'un coup la carrière qui avait devant elle de longues années d'exploitation, les preneurs n'ont-ils pas excédé les bornes de la jouissance convenue? N'ont-ils pas dès lors occasionné par cette aggravation un dommage au bailleur? La Cour de Grenoble a décidé ces questions pour l'affirmative!!! Souveraine dans l'appréciation de la volonté des contractants, elle a adopté le parti qui lui a paru le plus en harmonie avec tous les précédents, avec la fixation du prix, avec

(1) *Supr.*, n° 296.

(2) *Supr.*, n° 239. — V. aussi M. Marcadé, *loc. cit.*, n° 1, à la note *in fine*, où il approuve la décision de l'arrêt.

l'intention réciproque des parties ; en cela , elle n'a certes violé aucune loi ; je crois même qu'elle est arrivée à une interprétation équitable de la pensée qui avait dicté la convention , et son arrêt doit être signalé comme l'un de ceux qu'il est utile de connaître pour voir sous toutes ses faces le sens de l'art. 1729. Il reproduit au surplus une idée fort juste , formulée par le Code prussien : « Le preneur n'acquiert que l'usage et « la jouissance ordinaires des produits de la chose ; il ne « peut jouir des produits extraordinaires d'une manière nuisible à sa substance (1). » Pourquoi donc cet arrêt a-t-il arraché tant de plaintes à M. Duvergier (2) ? C'est que ce dernier ne s'est pas mis au véritable aspect de la décision qu'il critique. C'est que , trompé par quelques considérants épisodiques, il a vu dans l'arrêt des points qui n'y sont pas. La Cour de Grenoble n'a pas fait autre chose que s'occuper de la limite imposée par le bail à l'usage de la chose louée ; elle a répondu en fait aux questions que les art. 1728 et 1729 l'avaient chargée de résoudre d'après les circonstances.

316. Le lecteur est maintenant suffisamment éclairé sur les griefs que peuvent faire au bailleur l'usage abusif de la chose et le changement de destination.

Ces griefs lui donnent l'action *ex locato* pour demander des dommages et intérêts, ou pour faire résilier le bail. Mais les juges auront la faculté de peser les circonstances, afin de voir si la résiliation ne serait pas une peine trop rigoureuse, et s'il n'y aurait pas moyen de donner satisfaction au bailleur par des tempéraments plus doux (3).

317. L'action en résiliation est mixte, d'après les principes que j'ai enseignés sur la nature du bail (4) ;

(1) Art. 270 et 271 (*Conf.* par M. de Saint Joseph, p. 90).

(2) T. 4, n° 404.

(3) Arrêt de la Cour de cassation du 19 mai 1825 (J. Palais, t. 19, p. 515. D., 25, 1, 328).

(4) *Supr.*, n° 5, 6 et suiv.

et c'est aussi sous ce point de vue qu'elle a été envisagée par un arrêt de la Cour de Paris du 16 février 1808 (1). En effet, le conducteur prétend faire effacer la jouissance qui affectait l'immeuble ; il conteste pour recouvrer un *jus in re* qu'il en avait détaché (2).

Je n'ai pas besoin de dire, du reste, que cette décision a fait jeter les hauts cris à tous les écrivains qui ne veulent voir dans le bail, tel que l'a fait le Code Napoléon, que la physionomie dont le vieux droit français l'avait empreint (3). Mais il serait temps d'ouvrir les yeux, et d'apercevoir la vérité qui se montre à découvert (4).

Ajoutons qu'il est d'autant plus équitable d'attribuer juridiction au juge de la situation de l'immeuble, dans le cas où le locataire a ailleurs son domicile réel, que très-souvent la plainte du demandeur, roulant sur des dégradations et des méus, sur l'abandon ou le changement de la destination, ne peut être vérifiée que par une visite de l'état des lieux ; or la nécessité de ce préalable ne rattache-t-elle pas l'action beaucoup plus au tribunal de la situation de la chose qu'au domicile du défendeur ?

318. Après l'obligation d'user de la chose en bon père de famille, et suivant la destination convenue ou présumée, il en est une autre non moins essentielle, et aussi appelée *principale* par l'art. 1728 : c'est celle de payer le prix aux termes convenus (5).

Nous ne rappellerons pas ici les règles générales sur le lieu où doit se faire le paiement (art. 1247 C. Nap.), sur les frais qu'il entraîne (1248). Notre sujet est assez

(1) J. Palais, t. 6, p. 511. Dalloz, *Action*, p. 230. S., 9, 2, 771.

(2) V. sur l'action mixte ce que j'ai dit, *Vente*, t. 4, n° 262, et *supr.*, n° 170.

(3) M. Poncet, *des Actions*, p. 181 et 182. M. Carré, *Compétence*, t. 3, p. 383. M. Dalloz, *Action*, p. 230.

(4) V. dans le J. du Palais, t. 24, p. 1555, et dans Sirey, 33, 1, 32, un rapport de feu mon honorable collègue M. de Bré qui, lui aussi, a cédé au préjugé dominant.

(5) Diocl. et Maxim., l. 17, C. *Loc. cond.*

vaste ; ne cherchons pas à l'allonger par des digressions qui ne s'y rattachent qu'indirectement.

Nous nous contenterons de faire remarquer que si le contrat n'a exprimé aucun terme pour le paiement, ce sera, dit Pothier, au terme auquel il est d'usage, dans le pays, de payer les fermes. *In contractibus veniunt ea quæ sunt moris et consuetudinis.*

Plusieurs coutumes anciennes avaient réglé cet usage. Les pays qu'elles gouvernaient, et qu'elles régissaient encore par la force qui s'attache à l'usage, auront recours à leurs dispositions dans le silence de la convention (1).

319. A côté de l'obligation, plaçons tout de suite les droits corrélatifs du bailleur, et les moyens coercitifs qui en font la sanction.

Le premier s'adresse à la personne du preneur. C'est la contrainte par corps ; mais elle n'a lieu que lorsqu'elle a été stipulée dans le bail (2062 C. Nap.)

Le second affecte les meubles dont le preneur a garni les lieux loués et les fruits de la récolte de l'année. Ici l'on voit paraître le privilège du locateur, réglé par l'art. 2102 du Code Napoléon (2).

Puis vient l'art. 1155 du Code Napoléon, d'après lequel les loyers et fermages échus produisent intérêt à compter de la demande en justice (3).

Enfin on trouve la résiliation pour défaut de paiement du prix et l'expulsion du preneur.

On voit que les garanties ont été échelonnées de manière à ne pas compromettre les intérêts de la propriété.

(1) MM. Duvergier, n° 463 ; Marcadé, art. 1729, n° 2. — Melun, 180 ; Sens, 237 ; Dourdan, 143 ; Valois, 180 ; Bordeaux, 37.

Pothier dit que dans l'Orléanais les fermes de biens ruraux se payent chaque année à la Toussaint, et les loyers des maisons par termes de 6 mois en 6 mois. N° 135.

En Normandie, les fermiers, dans plusieurs localités, payent à Pâques et à Noël, en deux termes égaux ; mais cet usage n'est pas universel.

(2) V. mon Comm. des *Hypothèques*, t. 1, n° 149 et suiv. — V. aussi le Commentaire de M. Paul Pont, n° 114 et suiv.

(3) Pothier, n° 438. Paul, l. 17, § 3, D. *De usuris*.

320. Mais après quel temps de non-paiement cette expulsion pourra-t-elle être requise ?

Quelques Cours avaient demandé que le Code Napoléon contiât des dispositions précises à cet égard (1). La Cour de Grenoble proposait l'amendement suivant à l'art. 1729 : « Le preneur peut encore être expulsé à défaut de paiement du premier bail, si les arrérages excèdent une annuité du prix (2). » La Cour de Besançon, après avoir fait sentir l'utilité de fixer le temps après lequel le défaut de paiement opère la résolution du bail, demandait si le débiteur serait admis à purger la demeure (3).

Les rédacteurs du Code Napoléon ont gardé le silence sur ces amendements. Mais l'interprétation doit suppléer à la lettre muette.

Sur la première question, le droit romain ne nous offre pas des données incontestées. Quelques auteurs ont pensé sur le fondement de la loi 54, § 1, D. *Loc. cond.*, empruntée aux écrits de Paul (4), que le preneur ne devait pas être expulsé avant deux ans de retard (5). Mais les meilleurs interprètes renferment ce texte dans le cas unique qu'il prévoit, et qui est celui d'un preneur qui avait stipulé expressément qu'il ne serait pas expulsé pendant la durée du bail. Si la loi 56, D. *Loc. cond.*, également extraite des livres de Paul (6), parle aussi de deux ans de délai, ce n'est qu'en faveur des locataires absents. Mais lorsque le locataire ne s'était pas mis à couvert par une clause, et qu'il était présent, le locateur pouvait faire résoudre le bail aussitôt qu'il mettait du retard à payer. « Hinc « enim statim atque cessavit, disait le président Favre (7), « in solvendâ pensione expelli posse ex lege 3, C. *Loc. cond.* » Vainement aurait-il dit que tant de rigueur

(1) Montpellier (Fenet, t. 4, p. 461).

(2) Fenet, t. 3, p. 589.

(3) Id., p. 173.

(4) Lib. 5, *Respons.*

(5) M. Merlin, v° *Bail*, § 7, n° 2.

(6) *Libro unic. DE OFFICIO PREFECT. VIGIL.*

(7) *Ration. ad Pand.*, sur la loi 54, § 1, D. *Loc. cond.*

était inutile, puisque le bailleur avait un gage tacite sur tous les objets garnissant la maison; on lui aurait répondu que ce gage n'avait été ajouté à l'obligation principale que pour la fortifier et non pour la diminuer (1). De là les interprètes concluaient qu'il y avait une grande différence entre la position du preneur ordinaire et celle de l'emphytéote; car celui-ci ne pouvait être expulsé qu'après trois ans de contumace!!! La raison de cette différence s'expliquait facilement par une considération péremptoire, c'est que, pour enlever à l'emphytéote son quasi-domaine, il fallait se montrer beaucoup moins facile que pour mettre fin à un simple bail (2).

Dans notre ancienne jurisprudence, on avait fixé à deux termes, sans compter le courant, le délai après lequel le preneur pouvait être expulsé. Ainsi, supposons un loyer qui dût se payer tous les six mois, le preneur qui négligeait de s'acquitter encourait au bout d'un an la peine d'expulsion.

Toutefois, quand les termes étaient courts, on accordait répit pendant trois échéances; si, par exemple, le prix devait se payer de trois en trois mois, il fallait attendre neuf mois avant d'obtenir l'expulsion du locataire en retard (3).

Le Code n'a prescrit là-dessus aucune règle. Il s'en rapporte à la prudence du juge, et se borne à rappeler à sa pensée ce principe général que le bail se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements (art. 1741). Il suit de là que tantôt les juges suivront les indications de l'ancienne jurisprudence, prenant ainsi un juste tempérament pour concilier les égards dus à une position malheureuse avec les droits d'un créancier légitime (4); que tantôt, à l'exemple du droit romain, ils pourront s'armer d'une sévérité plus grande et voir une infraction irrémissible dans un re-

(1) C'est encore Favre qui parle.

(2) C'est toujours Favre qui parle, d'après Paul de Castro.

(3) Répert., *Bail*, § 7 n° 2, p. 559.

(4) Bourges, 8 et 15 juin 1812 (J. Palais, t. 10, p. 448 et 473. Dall., *Louage*, p. 922, note, n° 2).

tard moins grand. Tout dépendra de la qualité et de la moralité des personnes, appréciées avec une équité impartiale. L'art. 1184, qui domine toutes les conventions, viendra éclairer l'art. 1741 et se combiner avec lui.

Du reste, les juges ne devront pas voir, en thèse générale, une cause suffisante de résiliation dans un retard de peu de temps. Ils se rappelleront le conseil du jurisconsulte Paul: « Nihil ex obligatione, paucorum dierum mora minuere (1). »

321. Mais si le contrat contient la clause résolutoire expresse, le juge aura moins de latitude; il ne pourra vérifier les causes du retard et accorder de nouveaux délais que le contrat ne donne pas. C'est ce qui résulte de l'art. 1183 dont j'ai exposé la portée dans mon Commentaire de la *Vente* (2), et l'on ne devrait pas adoucir ses dispositions par l'art. 1656, qui n'a pas été fait pour le contrat de louage (3).

322. Maintenant, voyons quand et dans quels cas le preneur a satisfait à son obligation de payer le prix.

Et d'abord, il ne saurait être inquiété quand il a payé à la personne capable de recevoir (4). Inutile de rappeler ici les règles générales sur la validité du paiement (art. 1239 et suiv.).

(1) L. 24, § 4. D. *Loc. cond.* (Paul, lib. 34, *Ad edict.*).

(2) Nos 61 et 666. — V. cependant Paris, 27 mars 1843 (J. Palais, 1843, t. 2 p. 136).

(3) Cass., 3 décembre 1838 (J. Palais, t. 1 1839 p. 307. S., 39, 1 329). Liège, 1^{er} août 1810 (J. Palais t. 8, p. 507. S., 11, 1 219). Dijon, 31 juillet 1817 (J. Palais, t. 14, p. 391. D., *Louage*, p. 921, note). Paris, 19 février 1830 (J. Palais, t. 23 p. 186 S., 30 2, 30 1 D., 30, 2 287). *Contrà*, Colmar, 6 décembre 1818 (J. Palais, t. 12, p. 474. S., 15, 2, 137). Bruxelles, 7 août 1811 (J. Palais, t. 9, p. 52^a D., *Louage*, p. 921, note. S., 12, 2, 22); Rennes, 3 janvier 1835; Bruxelles, 27 mai 1835; Paris, 6 déc. 1844 (J. Palais, 1843, t. 1, p. 111); Douai, 9 juin 1846 et 24 mars 1847 (J. Palais, 1846 t. 2 p. 342; 1848 t. 2, p. 88). — C'est aux juges de paix qu'il appartient de statuer sur les demandes en résiliation fondées sur le défaut de paiement de loyers; mais l'incompétence des tribunaux civils peut être couverte par l'acquiescement des parties. Bordeaux, 3 décembre 1841 (J. Palais 1842 t. 1, p. 321).

(4) *Infr.*, n° 538.