

Nous ne dirons qu'un mot des paiements faits de bonne foi par le locataire ou le preneur au propriétaire apparent. Ces paiements doivent tenir (1), et il ne faudrait pas rechercher avec une sévérité minutieuse le conducteur qui, trompé par l'apparence, s'est libéré dans les mains de celui qu'il avait juste sujet de considérer comme maître de la chose. Il est vrai que Papien condamne à payer une seconde fois celui qui avait versé entre les mains d'un possesseur de mauvaise foi les loyers qu'il aurait dû payer au locateur avec qui il avait contracté (2); mais on en sent facilement la raison : le preneur avait été fort imprudent. Au lieu de se libérer auprès de celui de qui il tenait la chose, il avait effectué les versements entre les mains d'un usurpateur sans qualité apparente. Nulle excuse n'était admissible (3); mais Papinien indique qu'il en eût été autrement s'il eût contracté avec le possesseur lui-même et non avec le propriétaire.

C'est pourquoi, si mon propriétaire de maison vient à mourir et que sa succession soit appréhendée par un héritier apparent, je ne ferai rien de répréhensible en lui payant mes loyers, et s'il vient à être évincé plus tard par un héritier plus proche, je ne pourrai être inquiété pour les actes faits de bonne foi.

323. Les fermiers de droits royaux ou publics peuvent, dans les grandes crises politiques, se trouver en présence d'événements de force majeure qui les obligent à payer ce qu'ils doivent à des pouvoirs de fait, vainqueurs du pouvoir légal. L'invasion peut aussi les placer dans le même embarras et la même contrainte. On a même vu dans nos troubles civils des fermiers ordinaires obligés de payer à des usurpateurs ce qu'ils ne devaient qu'au propriétaire expulsé. Mais les principes sur la force majeure viennent prévenir les difficultés. L'histoire rapporte que Charles VIII, s'étant emparé

(1) Arg. de l'art. 1240 C. Nap. Besançon, 15 février 1827 (J. Palais, t. 21, p. 167. D., 33, 2, 147).

(2) L. 55, D. *De cond. indeb.*

(3) V. les notes de Godefroy sur cette loi.

de Naples en 1464, se fit payer par les fermiers de l'Etat et de la couronne de tout ce qui était dû à Alphonse, roi de Sicile. Plus tard Ferdinand, fils d'Alphonse, ayant repris possession de son royaume, voulut obliger les débiteurs à payer une seconde fois; mais un célèbre et vertueux jurisconsulte, Mathæus de Afflictis, décida qu'ils ne devaient plus rien, et sa voix fut entendue (1).

La même question se présenta au milieu des troubles de la Ligue. Les fermiers des serviteurs du roi ayant été contraints de payer aux ligueurs, on demanda si les véritables propriétaires remis en possession devaient perdre leurs loyers et fermages. Mais on reconnut que les preneurs, ayant obéi à la force, étaient quittes et libérés (2).

324. Quelquefois ce n'est pas une substitution violente qui met un créancier à la place d'un autre; c'est un événement légal, par exemple, une saisie immobilière, une faillite. Voyons alors ce que doit faire le preneur pour se libérer valablement.

Le cas de saisie réelle a été prévu par les art. 689, 691 du Code de procédure civile (aujourd'hui art. 685). Les locataires de l'immeuble saisi doivent payer aux créanciers inscrits les loyers échus *depuis la dénonciation faite au saisi* (aujourd'hui *depuis la transcription de la saisie*). C'est envers eux qu'ils deviennent désormais débiteurs (3), et il a même été jugé qu'ils ne peuvent opposer aucune compensation pour ce que le saisi leur devrait encore, bien que cette compensation prît sa base dans un acte public passé longtemps avant la saisie (4).

325. Mais si des paiements avaient été faits par anticipation (5), comme il arrive quelquefois, les créan-

(1) Bouchel, *Biblioth. du droit français*, v° Louage.

(2) Id. V. aussi Voët, *Loc. cond.*, n° 28. Ensemble la loi 27, § dernier, D. *De leg.*, 30.

(3) Mon Comm. des *Hypoth.*, t. 3, n° 777 *ter*.

(4) Rouen, 17 mai 1825 et 14 septembre 1826 (J. Palais, t. 19, p. 507. D., 30, 2, 66).

(5) Sur les paiements anticipés faits par les sous-locataires, V. *infr.*, n° 539 et 540.

ciers n'auraient le droit de les critiquer qu'autant qu'ils auraient été faits frauduleusement (1); bien entendu, cependant, que si le bail n'avait pas acquis de date certaine avant le commandement à fin de saisie, les créanciers pourraient le faire tomber (art. 691 C. pr. c.).

326. Lorsque le propriétaire tombe en faillite, il est dessaisi de l'administration de tous ses biens (art. 442 C. de com.). Ce n'est donc plus à lui que les paiements de loyers et fermages doivent être faits. C'est à ses créanciers représentés tour à tour par les agents de la faillite et les syndics.

327. Quand un immeuble loué est vendu, il arrive souvent que le nouvel acquéreur ne se fait pas sur-le-champ connaître. D'après ce que j'ai dit ci-dessus au n° 322, il est inutile de rappeler ici que les paiements faits au précédent propriétaire, dans l'ignorance de la mutation, sont irréprochables. Mais ce qui donne lieu à des difficultés, c'est qu'assez ordinairement les quittances de loyers se font sous seing privé, et restent dépouillées de la formalité de l'enregistrement. Or, on a vu, dans plus d'une occasion, le nouveau propriétaire prétendre que ces quittances, n'ayant pas de date certaine, ne doivent pas lui être opposées, aux termes de l'art. 1328 du Code Napoléon.

Cette prétention a toujours été repoussée par la jurisprudence (2); et elle devra l'être dans tous les cas où des créanciers et des tiers viendront critiquer la date

(1) V. mon Comm. des *Hypothèques*. loc. cit. M. Duvergier a présenté les mêmes arguments que moi (*Louage*, t. 1, n° 464); mais il ne me cite pas. — V. aussi Rouen, 4 avril 1843; Douai, 26 févr. 1850; Nîmes, 7 juillet 1852 (J. Palais, 1844, t. 1, p. 400; 1850, t. 2, p. 595; 1854, t. 1, p. 187). — *Junge* Douai, 27 avril 1850; Colmar, 6 août 1851; Rouen, 18 février 1854; C. de cass., 8 août 1854 (J. Palais, 1852, t. 1, p. 63; 1855, t. 2, p. 356; 1854, t. 2, p. 429; 1855, t. 2, p. 416). Mais V. Grenoble, 21 avril 1841 (J. Palais, 1843, t. 1, p. 414).

(2) Besançon, 15 février 1827 (J. Palais, t. 21, p. 167. D., 33, 2, 147). Bordeaux, 24 février 1826 (J. Palais, t. 20, p. 206. D., 26, 2, 210. *Infr* n° 543.

des paiements de loyers échus. On aperçoit sans peine que l'art. 1328 ne doit pas être pris à la rigueur dans une matière où tout est censé se passer de bonne foi et d'accord avec les parties contractantes. L'échéance du terme fait supposer que le preneur s'est acquitté de son obligation; le bailleur n'aurait pas manqué d'élever la voix et de l'inquiéter s'il eût été en retard; son silence est une preuve que le preneur a satisfait ponctuellement à un devoir que les pères de famille diligents s'empressent de remplir avec exactitude aussitôt que le terme est arrivé. On sait que ce n'est pas la première fois que l'art. 1328 reçoit de la jurisprudence de sages tempéraments (1). Celui-ci est commandé par la bonne foi, par des usages respectables (2), et surtout par des présomptions imposantes qui font taire les doutes dont le législateur était pénétré quand il édictait l'article 1328.

328. Non-seulement les quittances de loyers faites sous seing privé font preuve de leur date; mais encore elles font présumer, lorsqu'elles sont sans réserve, que les termes précédents ont été acquittés (3). Non pas que ce soit là une présomption *juris et de jure* devant laquelle la conscience du juge doive plier. Non! Mais c'est un grave indice, une présomption puissante, qui, dans la plupart des cas, fera taire les réclamations du demandeur (4).

329. Quand le bailleur a laissé écouler le temps voulu pour prescrire les loyers et fermages, c'est-à-dire 5 années, il échoue dans sa demande. L'art. 2277 du Code Napoléon, qui règle ce point de droit, a été traité dans mon Commentaire de la *Prescription* avec des développements auxquels je renvoie.

(1) Mon Comm. de la *Vente*, t. 2, n° 920.

(2) V. mon Comm. de la *Prescription*, t. 2, n° 621.

(3) M. Delvincourt, t. 3, p. 195. Il cite Blackstone.

(4) M. Toullier, t. 7, n° 339. Dumoulin, sur Paris, § 78, glose, 1, n° 44. Pothier, *Louage*, n° 179. *Obligat.*, n° 812. Rousseaud de Lacombe, *Arrérages*, n° 1.

330. Mais on peut aller plus loin et dire que lorsque les fermages comprennent certaines faisances et prestations en nature, comme des charrois, il n'est pas nécessaire de recourir, pour cette nature de redevances, aux règles ordinaires de la prescription; qu'il suffit de leur opposer une déchéance tirée de ce qu'elles n'ont pas été exigées en temps et lieu; qu'en un mot elles ne sont pas susceptibles de s'arrérer. C'est ce qu'a décidé la Cour de Bourges, par arrêt du 6 avril 1832 (1). Il est vrai que, dans l'espèce, il y avait quelques reproches de négligence à adresser au bailleur. Une sommation avait été faite par lui, mais il n'y avait donné aucune suite, et rien ne prouvait que le fermier n'y eût pas satisfait. Mais toujours est-il que la Cour commence par établir en droit que les prestations de charrois ne s'arrèrent pas.

Quoique cet arrêt ait été critiqué sous ce point de vue par les arrêlistes, je pense qu'il y a du vrai dans sa pensée. En effet, presque toujours les charrois ont un objet déterminé, et n'ont d'utilité qu'à certaines époques fixes et pour une certaine cause spéciale et précise. Tels seraient, par exemple, les voyages que le fermier devrait faire pour venir prendre, avec ses chevaux et sa voiture, le propriétaire arrivant de la ville, et le conduire à la ferme; tels seraient encore les transports qui devraient être effectués à la vendange, ou pour la réparation de l'avenue du château, etc., etc. (2). Il est évident que ces sortes de prestations ne sont pas de nature à s'arrérer. Si le propriétaire se rend à sa maison des champs sans mettre son fermier en réquisition; s'il fait réparer son avenue sans exiger de charrois; s'il finit sa vendange sans employer les voitures du preneur, l'obligation de celui-ci sera éteinte dès l'instant que le besoin en vue duquel elle avait été établie aura été satisfait par un autre moyen. On aperçoit donc combien il serait ridi-

(1) J. Palais, t. 24, p. 948. D., 33, 2, 11. — V. aussi Paris, 10 juillet 1832 (J. Palais, 1833, t. 1, p. 223).

(2) *Infr.*, n° 677.

cule à un propriétaire de demander, après coup, des réparations pécuniaires pour une inaction qui serait de son fait (1). Au surplus, les magistrats pèseront les circonstances qui, on le voit, ont ici une grande influence. Mais, avouons-le, alors même que la nature de la prestation se placerait en dehors des cas que nous venons de prévoir, bien souvent la force des choses portera les tribunaux à condamner le maître qui viendra fatiguer le fermier par des réclamations tardives; et ils seront enclins à considérer comme accomplies des obligations qu'on n'est pas dans l'usage de laisser s'arrérer.

331. Quoique notre article fasse au preneur une obligation capitale de payer le prix stipulé dans le contrat, il faut cependant le concilier avec les articles précédents qui, dans certaines circonstances, l'autorisent à exiger une diminution. Nous nous sommes expliqué à cet égard dans le commentaire des articles 1722, 1724, 1726. Il nous suffira de remarquer ici que la demande en paiement trouvera toujours dans l'hypothèse de ces articles une exception péremptoire qui fera surseoir au paiement du prix jusqu'à la liquidation de l'indemnité ou diminution proportionnelle (2).

332. Lorsque le preneur a satisfait à l'obligation de payer le prix, il n'est pas encore tout à fait quitte envers le bailleur; et il doit le rembourser de l'impôt des portes et fenêtres que celui-ci a payé à sa charge. Mais, par contre, le propriétaire est tenu envers le preneur de l'impôt foncier, dont ce dernier a fait l'avance au trésor.

Mais cette proposition demande quelques éclaircissements (3).

(1) *Junge* M. Duvergier, t. 2, n° 431.

(2) Paris, 29 avril 1817 (J. Palais, t. 14, p. 202. S., 18, 2, 50). Cass., 29 nov. 1832 (J. Palais, t. 24, p. 1599. D., 33, 1, 108. S., 33, 1, 18). *Junge* M. Duvergier, t. 1, n° 480.

(3) M. Zachariæ, t. 3, p. 12, n° 2. Pothier, *Louage*, n° 211 et 214. M. Merlin, *Rép.*, v° *Bail*, § 9, n° 4.

333. L'art. 147 de la loi du 3 frimaire an 7 oblige les fermiers et locataires de payer à l'acquit des propriétaires et usufruitiers, la contribution foncière pour les biens qu'ils tiennent à ferme ou à loyer. Toutefois, cette obligation envers le fisc ne les constitue pas débiteurs de l'impôt au regard des propriétaires ou usufruitiers; car le même article leur donne un recours contre ces derniers pour se remplir de cette avance, et elle les autorise à se porter les quittances de contribution comme argent comptant dans leurs comptes de fermages et loyers (1). Ainsi, envers le trésor, le preneur est débiteur; mais il a son recours contre le propriétaire, et ce recours s'exerce en moins payant quand le moment de payer le terme est arrivé (2). C'est aussi ce qui avait lieu dans notre ancien droit (3).

Remarquons, du reste, que la loi du 19 avril 1831 sur les élections, autorise le fermier par bail authentique de 9 ans au moins, qui exploite par lui-même, à se prévaloir du tiers des contributions payées par la propriété; sans toutefois que ce tiers soit retranché du cens électoral du propriétaire (art. 9).

334. Quant à la contribution des portes et fenêtres, c'est une charge de la possession du preneur; lui seul doit rester grevé en définitive. C'est pourquoi la loi du 19 avril 1831 lui en tient compte pour la formation du cens électoral (4). Mais ce n'est pas contre lui que l'action du fisc se dirige, c'est contre le propriétaire, sauf le recours de celui-ci contre le preneur (5).

(1) *Junge* décret du 9 janvier 1814. Loi du 19 avril 1831, art. 9. M. Duranton paraît avoir ignoré ces dispositions, t. 17, n° 76 — V. encore là-dessus le décret du 10 mars 1848 sur l'impôt des 45 centimes et les applications qui ont été faites par la Cour de Paris dans son arrêt du 4 oct. 1848 (J. Palais, 1848, t. 2, p. 345), et par la Cour de cassation dans l'arrêt du 8 juillet 1851 (J. Palais, 1852, t. 1, p. 582).

(2) M. Duvergier établit avec raison que le preneur ne pourrait pas exiger immédiatement son remboursement par action personnelle; qu'il est seulement autorisé à imputer sur les termes à échoir. T. 1, n° 348.

(3) Pothier, n° 214.

(4) Art. 6.

(5) Loi du 4 frimaire an 7, art. 12.

335. Voilà pour les charges et impôts ordinaires.

Quant aux charges extraordinaires, telles qu'emprunts forcés, contributions extraordinaires, etc., il semblerait qu'elles dussent frapper exclusivement sur le propriétaire, car elles sont une dette de la propriété (1); mais presque toujours le législateur en met une part au compte du fermier (2).

Le locataire supporte aussi, comme habitant, sa contribution au logement des gens de guerre. C'est une charge à laquelle il est assujéti, même lorsqu'il loue en garni (3) ou qu'il ne réside pas habituellement dans la maison (4).

A l'égard du balayage de la rue, je pense que lorsqu'il n'y a qu'un seul locataire dans la maison, c'est sur lui que tombe cette charge (5). Mais s'il y a plusieurs locataires, le propriétaire reste seul obligé, alors même qu'il n'habite pas la maison; il répond aux yeux de l'autorité publique de ce qu'il s'est substitué, et entre lesquels la police ne peut raisonnablement répartir les peines et les poursuites (6).

336. Du reste, il est rare que les contrats de baux ne portent pas quelque clause particulière sur les impôts. Souvent les locataires stipulent que le locateur payera sans recours la contribution des portes et fenêtres; un grand nombre de baux à ferme portent la clause que les impôts fonciers resteront à la charge du fermier.

Enfin, les propriétaires stipulent fréquemment que le balayage sera à la charge des locataires ou de tel

(1) Pothier, n° 211. Cass., 10 août 1833 (J. Palais, t. 23, p. 796. D., 33, 1, 336).

(2) Loi du 4 brumaire an 4. Décret du 9 janvier 1814. Avis du conseil d'Etat du 29 janvier 1814. Loi du 19 avril 1831. M. Duvergier, t. 1, n. 332.

(3) Paris, 19 décembre 1815 (J. Palais, t. 13, p. 181. D., *Louage*, p. 935. S., 16, 2, 110).

(4) Colmar, 7 décembre 1816 (J. Palais, t. 13, p. 718. D., *Louage*, p. 935).

(5) *Junge* M. Duvergier, t. 2, n. 30.

(6) Cass., 6 avril 1833 (J. Palais, t. 26, p. 347. D., 33, 1, 287); 13 févr. 1834 (J. Palais, t. 26, p. 157. D., 34, 1, 170); 24 avril 1834 (J. Palais, t. 26, p. 423. D., 34, 1, 382).

locataire; mais, à cet égard, la stipulation du contrat n'affranchit pas le propriétaire de sa responsabilité envers l'autorité; elle ne fait que lui donner un recours contre ses locataires (1).

## ARTICLE 1730.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

## ARTICLE 1731.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

## ARTICLE 1732.

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

## SOMMAIRE.

337. Liaison. Pensée commune des art. 1730, 1731 et 1732.  
Le preneur doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue. Exemples.
338. Il serait responsable s'il laissait perdre par non-usage une servitude dont il aurait eu connaissance.
339. Il n'est pas responsable de la force majeure et de la vétusté, non plus que du fait des autres locataires.
340. Preuves de l'état des lieux au moment du bail.  
Le preneur est censé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.
341. De l'état des lieux.

(1) Cass., 24 avril 1834 (J. Palais, t. 26, p. 423. D., 34, 1, 332).

342. C'est au preneur à prouver que les dégradations qui ont lieu pendant sa jouissance ne sont pas de son fait. Cette règle est conforme au droit ancien.
343. Mais la présomption n'existe que lorsqu'il est constant que la dégradation a eu lieu pendant le bail.  
Difficultés à cet égard.
344. Suite.
345. De quelle faute est tenu le preneur.
346. Le bailleur peut agir même pendant la durée du bail.
347. Nos trois articles s'appliquent au louage des meubles.
348. Compétence sur les actions en réparations locatives et pertes.
349. Suite.
350. Suite.
351. Des réparations faites par le preneur.
352. Des réparations et impenses nécessaires.
353. Des réparations utiles ou voluptuaires qui peuvent être enlevées.
354. Le bailleur peut-il exiger que le preneur les laisse, sauf récompense.
355. Des réparations utiles ou voluptuaires qui ne peuvent être enlevées.  
Le preneur n'a pas d'action en indemnité.
356. Mais pourra-t-il faire disparaître les améliorations en les détruisant, sauf à laisser les lieux dans leur ancien état?  
Arrêt curieux du parlement de Paris.

## COMMENTAIRE.

337. Les art. 1730, 1731, 1732 sont unis entre eux par des liens si intimes, qu'il est difficile d'en présenter le commentaire séparé. Ils se réunissent en effet dans cette pensée commune : que le preneur est tenu de rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, pensée qui en elle-même n'est que le corollaire de cet autre principe formulé dans l'art. 1728, savoir : que le preneur doit en user en bon père de famille (1).

Ainsi, le preneur a-t-il fait subir à la chose des changements de forme que le bailleur n'approuve pas; a-t-il coupé les pièces par des cloisons, supprimé des alcôves, bouché des jours : il est de son devoir de faire disparaître ces modifications que le bailleur a pu tolérer tant que le bail a duré, mais dont il a droit à voir les lieux débarrassés lorsqu'il rentre dans l'usage de sa chose.

(1) V. *supr.*, n° 298, le texte d'Ulpian.