

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.

Il ne serait pas de la bonne foi d'un père de famille scrupuleux de vouloir imposer à autrui des arrangements que son intérêt seul avait déterminés.

Ou bien, le preneur qui avait reçu la chose en bon état de réparations de toute espèce, la rend-il avec des dégradations; laisse-t-il les marbres des cheminées écornés, les glaces cassées, les dalles des salles à manger fendues : il faut qu'il en fasse la réparation à ses frais : « Item prospicere debet conductor, disait Ulpien, ne, in aliquo, vel jus rei, vel corpus deterius faciat vel fieri patiatur (1). » Il doit rendre la chose dans l'état où elle était (2), et ce n'est pas remplir cette obligation que de rendre la chose dégradée (3).

338. Il faut même aller jusqu'à dire que si le preneur laissait perdre par non-usage quelque servitude utile à la chose louée, dont il aurait eu pleine connaissance, il serait responsable, aux termes de l'art. 1732. Telle était l'opinion d'Accurse, et le président Favre lui donne son assentiment (4).

339. Toutefois, la responsabilité du preneur s'efface lorsque le dommage éprouvé par la chose louée a pour cause : 1° une jouissance non exclusive et partagée entre le preneur et d'autres locataires, ainsi que je l'expliquerai au n° 390 (5); 2° la force majeure ou la vétusté.

La vétusté et la force majeure marchent toujours sur la même ligne (6). Or on a vu, par le commentaire de l'art. 1722, que, loin que le preneur soit responsable de la force majeure, c'est lui, au contraire, qui a une action contre le bailleur pour faire diminuer le prix du bail quand la force majeure a fait périr une partie

(1) L. 11, § 2, D. *Loc. cond.*

(2) L. 25, C. *Loc. cond.*

(3) L. 3, § *Si reddita*, D. *Commodati*. L. 1, § *Si res*, D. *Deposit.* L. 39, § *Si quis*, D. *De verb. oblig.* *Infr.*, n° 350 et suiv.

(4) Sur la loi 11, § 2, D. *Loc. cond.* (*Ration. ad Pand.*).

(5) V. cependant l'art. 1734.

(6) L. 30, § 4, D. *Loc. cond. Vis et vetustas* (Alfenus).

de la chose. L'art. 1730 ne veut pas davantage que le preneur soit responsable des effets de la vétusté, et sa disposition se trouve rappelée dans l'art. 1755; car la vétusté est une sorte de force majeure; elle est l'effet inévitable du temps, qui use avec lenteur et dégrade insensiblement les plus solides ouvrages de la main des hommes.

340. Mais ici deux difficultés se présentent sur la preuve des conditions dans lesquelles se trouvait la chose alors qu'elle a été livrée, et des faits qui sont venus la modifier ou l'altérer. Qui prouvera l'état des lieux au moment du bail? Qui prouvera ensuite que les pertes et dégradations n'ont eu lieu que par vétusté et force majeure?

Sur le premier point, il y a une considération qui frappe l'esprit tout d'abord : c'est que le bailleur, étant obligé, par l'art. 1720, de délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce (1), est présumé avoir rempli cette obligation, au moins en ce qui concerne les réparations locatives. On ne suppose pas que le preneur eût consenti à recevoir la chose, si le bailleur ne l'eût pas mise dans l'état où la loi veut qu'elle se trouve quand le bail commence, et surtout dans l'état où lui, preneur, doit la rendre lors de sa sortie des lieux. De là une présomption légale posée par l'art. 1732 : c'est que le preneur est censé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

Notez bien cependant que la loi ne suppose pas de plein droit que le preneur a reçu les lieux en bon état de réparations de toute espèce. Non! la présomption se concentre sur les réparations locatives (2) et ne va pas au delà. Pourquoi cela? Parce qu'il est à croire que le preneur se sera beaucoup moins inquiété des grosses réparations qui ne sont pas à sa charge pendant la durée du bail, tandis qu'il aura dû être plus exigeant

(1) *Supr.*, n° 164.

(2) *Supr.*, n° 178, la définition des réparations.

à l'égard des réparations locatives qui sont à ses frais tant qu'il occupe les lieux (art. 1720).

Ainsi donc, en l'absence de toute autre preuve, le bailleur est censé avoir mis la chose en état, et y avoir fait préalablement les réparations locatives; d'où il suit qu'à sa sortie le preneur doit faire en sorte qu'elle ne soit affectée d'aucune dégradation de cette espèce.

Toutefois, cette présomption n'est pas de celles qu'aucune preuve contraire ne peut ébranler. L'article 1732 réserve expressément au preneur la faculté de prouver par tous les moyens qui sont en son pouvoir, même par témoins (1) que les lieux n'étaient pas en bon état de réparations locatives (2).

341. Mais cette preuve n'est pas toujours facile. Il y a un moyen plus sûr d'en prévenir la nécessité : c'est de dresser, lorsque le bail commence, un état contradictoire des lieux (art. 1730). Par là tous les doutes se trouvent levés! Les lieux sont décrits d'une manière circonstanciée, on sait si la chose était ou non en bon état lorsqu'elle a été confiée à la foi du preneur; on sait aussi dans quel état elle devra se trouver quand il en fera la remise au propriétaire; car il faudra qu'en fin de compte son état soit le même qu'au commencement, sauf les dégradations occasionnées par force majeure et par vétusté.

342. Maintenant voilà le preneur en possession; or, sa jouissance doit être celle d'un bon père de famille, qui préserve la chose des dégradations ou des pertes qui sont le fait de l'homme. Il sera donc responsable de toutes les altérations provenant de sa faute (article 1732). Il y a plus, c'est que les dégradations exis-

(1) On conçoit difficilement qu'un professeur aussi distingué que M. Delvincourt ait pu penser que la preuve testimoniale n'est pas admissible, si l'objet du litige excède 150 fr. (t. 3, p. 194). Il s'agit ici de prouver un fait et non une convention (MM. Duranton, t. 17, n° 101; Duvergier, t. 1, n° 443; Marcadé, art. 1730 et suiv., n° 1).

(2) Bourges, 2 mars 1825 (J. Palais, t. 19, p. 253. D., 26, 2, 111. S., 25, 2, 358).

tantes à la fin du bail seront censées être de son fait. La présomption de la loi est encore ici tournée contre lui (art. 1732), et c'est à lui à prouver qu'elles ont eu lieu par vétusté ou par force majeure (1).

M. Duvergier pense que dans l'ancien droit il était de règle que le bailleur dût prouver que les dégradations dont il demandait la réparation étaient occasionnées par la faute du preneur, et cette jurisprudence lui paraît conforme aux principes généraux (2). Mais il n'en est rien. Lisez plutôt Pothier, que M. Duvergier a omis de consulter. Il vous dira : « Le locataire est « déchargé de l'obligation de rendre la chose, si la « chose a péri sans sa faute; mais il doit enseigner et justifier comment elle a péri; autrement elle est présumée « avoir péri par sa faute (3). » Lisez même Gomez, que M. Duvergier cite sur la foi trompeuse de Despeisses (4). Loin que Gomez ait placé sous le patronage de son érudition l'erreur qu'on lui prête, il suppose au contraire que c'est au locataire à prouver la force majeure. Seulement, il examine si, la force majeure étant établie par lui, il doit aller jusqu'à justifier qu'elle a eu lieu sans sa faute; et il résout qu'en général il lui suffit de prouver la force majeure; mais que, s'il s'agit d'un individu exerçant une profession qui a déterminé le contrat de louage, comme un berger à qui l'on a confié un cheptel, c'est à lui à prouver que les bœufs ont péri sans sa faute; ainsi il va bien plus loin que l'art. 1808. Enfin, il pense qu'il en est de même dans les cas d'accidents qui, très-souvent, arrivent par la faute de l'homme, comme l'incendie (5), le vol, la fuite des esclaves (6)!!!

Il n'est donc pas exact de considérer l'art. 1732

(1) Pothier, n° 199; Aubry et Rau sur Zachariae, 3^e édit., t. 3, p. 348; Marcadé, *loc. cit.*

(2) T. 1, n° 407.

(3) N° 199.

(4) Despeisses n'a aucune autorité doctrinale. Son ouvrage n'est cité que comme table des matières.

(5) *Infr.*, n° 363 et suiv.

(6) Variar. résolut., t. 2, c. 3. *De loc. cond.*, n° 21 et 22. Pothier cite aussi le vol comme imputable au preneur, n° 429, *Louage. V. infr.*, n° 824.

comme introductif d'un droit nouveau. Il n'est que l'écho des anciens, des éternels principes ; il est fondé sur cette règle : que le preneur, étant obligé de rendre la chose dans l'état où elle lui a été confiée, doit, lorsqu'il la restitue dégradée et dépréciée, prouver la cause de ces changements. Nous retrouvons ici la doctrine que nous avons enseignée aux n^{os} 221, 222, 223.

343. Mais (faisons-y bien attention) pour què le preneur soit responsable, de droit, des dégradations, il faut qu'il soit constaté qu'elles ont eu lieu pendant sa jouissance; c'est la condition exigée par l'art. 1732. On sent, en effet, que la loi n'a pas voulu que le bailleur se déchargeât sur le preneur de réparations qui auraient pour cause des pertes ou des dégradations antérieures à son administration.

Mais à qui la preuve de cette condition? au preneur ou au bailleur?

Cette question se résout par les idées que nous avons développées aux n^{os} 340 et suivants; ou plutôt c'est la même question reproduite sous une autre face.

D'abord, elle ne saurait se présenter pour le cas où il a été fait un état des lieux. Cette description détaillée fera toujours connaître si la détérioration est antérieure ou postérieure au bail.

Elle ne peut se présenter non plus lorsque, n'y ayant pas d'état des lieux, il s'agit seulement de réparations locatives, puisque le preneur est censé avoir reçu les lieux en bon état sous ce rapport.

Il n'y aura donc lieu à la poser que lorsque la difficulté roule sur des dégradations de gros entretien, et qu'il n'a pas été fait d'état des lieux. Par exemple, Pierre vous a loué une maison, et vous avez pris possession sans état descriptif. Au moment où le bail expire, Pierre s'aperçoit qu'une des poutres qui supportent le grenier a fléchi par le milieu, et, sous prétexte que vous avez pu occasionner cette dégradation en encombrant outre mesure le grenier, il exige que vous vous chargiez de cette dégradation. Y sera-t-il fondé?

Je réponds qu'avant tout Pierre devra prouver qu'au

moment où la maison vous a été livrée la poutre était en bon état. Ici, aucune présomption légale ne milite contre vous. D'une part, vous n'êtes pas censé avoir reçu la maison en bon état de réparations de gros entretien; d'autre part, aucune description de la maison ne constate que la poutre n'était pas, au principe du bail, dans l'état où on la trouve aujourd'hui. Vous êtes donc en droit de soutenir que la chose ne vous a pas été livrée dans un état de parfaite conservation; de même que c'était à vous à faire faire un état descriptif pour vous décharger de la responsabilité des dégradations locatives antérieures au contrat, de même c'était au bailleur qu'il appartenait de constater par une semblable description que la chose était exempte de grosses dégradations. Ainsi donc, la présomption qui incombe contre le locataire lorsqu'il s'agit de réparations locatives se rétorque contre le bailleur quand on discute sur des réparations de gros entretien. Ces réparations ne sont censées provenir de la faute du preneur qu'autant que le bailleur justifie qu'elles sont postérieures au bail.

344. Au surplus, il est ordinairement assez facile (pour les architectes surtout) de reconnaître si les réparations de gros entretien viennent de vétusté, de vice de construction, ou du fait des personnes qui occupent l'immeuble (1).

Il y a aussi des causes de dégradation dont la date s'annonce avec trop d'éclat pour qu'on puisse l'ignorer; tel est l'incendie.

345. Maintenant qu'on est bien fixé sur la position respective des parties et sur les réparations qui tombent de droit aux frais du preneur, il reste à examiner une difficulté. Elle consiste à savoir de quelle espèce de faute il est tenu. Est-ce de la faute lourde seulement; ou bien aussi de la faute légère et même de la faute très-légère?

(1) Lepage, *Lois des bâtiments*.

Les meilleurs interprètes (1) du droit romain étaient d'accord en général pour repousser la faute très-légère au moins dans le louage des choses (2). Il y avait toutefois dans ce système deux textes embarrassants, c'est le § 5 des Inst. au titre de *Loc.*, où il est dit que le preneur doit avoir tous les soins que pourrait avoir l'homme le plus diligent : *diligentissimus paterfamilias*; c'est encore la loi 25, § 7, D. *Loc. cond.*, dans laquelle Gaius tient le même langage. Mais on répondait aux Institutes en disant que le superlatif n'avait là d'autre valeur que celle du positif, comme il y en a plus d'un exemple dans les livres du droit romain. Quant à Gaius, on l'expliquait en montrant qu'il ne s'occupait que d'un louage d'industrie, et que, s'il allait jusqu'à imputer la faute très-légère, c'était à l'égard d'un individu qui faisait métier de transporter des marchandises casuelles, et de qui, par conséquent, on devait exiger une diligence très-exacte (3).

Le Code Napoléon, qui doit faire notre règle, ne nous livre pas à ces combats de textes et d'interprétations. Ses dispositions sont nettes et positives. Il rend le locataire responsable de la faute (art. 1732, 1735). Il exige de lui les soins du bon père de famille (1728, 1806); il bannit les superlatifs. Par là, il rejette la faute très-légère.

M. Duvergier croit cependant qu'elle doit être imputée au locataire (4). C'est de sa part une fidélité honorable, mais peut-être trop docile aux doctrines de M. Toullier, dont j'ai essayé de montrer l'imperfection dans mon Commentaire de la *Vente* (5). Je ne puis que renvoyer à ma dissertation sur la matière des fautes, insérée dans cet ouvrage. J'y persiste avec d'autant

(1) Pothier, *Louage*, n° 192. Vinnius, sur les Inst. *Loc. cond.*, § 5, n° 1, 2 et 3. Connanus, lib. 7, c. XI, n° 10. Voët, *Loc. cond.*, n° 29. Favre, *De errorib.*, Déc. 75, c. 1. Junge Legrand, sur Troyes, t. 2, p. 337, n° 15, 16 et suiv.

(2) Sur le fondement des lois, 9, § 3; 11, § 3; 13, § 1; 31, D. *Loc. cond.*

(3) Voët, n° 30.

(4) T. 1, n° 410.

(5) T. 1, n° 361.

plus de confiance (1), que je me trouve d'accord, sans l'avoir su, avec un savant jurisconsulte allemand, M. Zachariæ, dont les solutions sont absolument conformes aux miennes (2). On verra, je l'espère, dans cette dissertation, un examen approfondi des textes du Code Napoléon et des systèmes des jurisconsultes modernes (3).

(1) V. une application, *infr.*, n° 664. Elle est remarquable.

(2) Cours de droit civil français, t. 2, p. 319 et 320, que je ne connaissais pas quand j'ai publié mon *Comm. de la Vente*.

(3) Je répondrai seulement, et en peu de mots, à trois objections de M. Duvergier.

PREMIÈRE OBJECTION. J'avais cherché à enlever à M. Toullier l'appui des art. 1382 et 1383, en disant qu'étrangers à la matière des *contrats*, ils ne se réfèrent qu'à la matière des *délits et des quasi-délits*; qu'ainsi ils ne sauraient servir à interpréter et à limiter l'art. 1137, règle des *fautes contractuelles*.

J'ajoutais que les motifs de sévérité qui, dans les art. 1382 et 1383, ont pu déterminer le législateur à tenir compte de la faute très-légère, ne se rencontrent plus, lorsque la faute est commise par un individu avec qui on a consenti à traiter et à qui on n'a pas expressément imposé une diligence plus grande que celle du père de famille diligent.

M. Duvergier m'adresse d'abord une critique de mots et me reproche d'avoir appelé *faute contractuelle* une faute commise après la formation et non pas contre la lettre expresse du contrat (*Vente*, t. 1, n° 279). Je pourrais donner de très-bonnes raisons pour défendre une locution que tout le monde comprend; mais j'ai hâte de passer à quelque chose de plus sérieux.

M. Duvergier pense que les motifs sur lesquels je me fonde pour repousser les art. 1382 et 1383 sont au contraire de nature à les faire admettre; car, dit-il, plus on a suivi la foi d'un individu, plus la loi doit être sévère pour punir les abus de confiance que commet ce même individu. — A cela, deux réponses :

1° La mesure de pénalité que M. Duvergier préfère à la mienne, n'est pas celle à laquelle nos lois pénales ont donné la préférence. Car l'art. 401 du Code pénal de 1810 punit d'un emprisonnement *d'un an au moins et de cinq ans au plus* l'auteur d'un vol ordinaire, d'un larcin, d'une filouterie; tandis que l'art. 408 ne punit l'abus de confiance que d'un emprisonnement *de deux mois au moins et de deux ans au plus!!!*

2° Au surplus, le nœud de la difficulté n'est pas là, et faire dépendre uniquement la solution de la question de savoir si celui à qui on s'est confié est plus coupable que celui avec qui on n'a pas traité, c'est n'envisager qu'une des faces de la position des parties. Ce dont il faut tenir compte surtout, c'est la possibilité qu'a eue le créancier de dicter la loi du contrat et d'imposer une responsabilité aussi sévère que possible. C'est pourquoi je disais : « Si le créancier avait voulu plus que l'exactitude du bon père de famille, il aurait fallu qu'il en fit l'objet d'une stipulation expresse. Son silence est une preuve qu'il n'a rien exigé d'extraordinaire et de trop onéreux!!! » (*Vente*, n° 373.) A cela M. Duvergier ne répond rien, et d'ailleurs qu'aurait-il pu répondre?

2° OBJECTION. J'ai critiqué la rédaction de l'art. 1137; mais la *réaction*