

346. C'est ordinairement à la fin du bail que le bailleur exige la mise en état des lieux et la réparation des fautes commises par le preneur pendant sa jouissance. Si, cependant, les dégradations étaient de telle nature qu'elles pussent compromettre d'une manière grave la bonne conservation de la chose, le bailleur aurait intérêt à agir avant la fin du bail. C'est ce qui arriverait

seulement !!! car, du reste, j'ai reconnu que cet article a un grand sens et qu'il a introduit d'heureuses améliorations. Eh bien! ces concessions ne suffisent pas à M. Duvergier. Il s'étonne que l'art. 1137 n'ait pas trouvé grâce devant moi.

Ce qui n'a pas trouvé grâce devant moi, c'est que l'art. 1137 ait annoncé qu'il y a des cas où le débiteur est tenu à plus de soins que ceux d'un bon père de famille, c'est-à-dire de la faute très-légère, tandis que, dans aucun des articles qui suivent, le mot de faute très-légère n'est prononcé.

Ce qui n'a pas trouvé grâce devant moi, c'est que l'art. 1137 ait déclaré proscrite la distinction des interprètes du droit romain entre les conventions qui ont pour objet l'utilité du détenteur, et celles qui ne lui procurent pas d'avantages. Tandis que, dans les art. 1374, 1928 et 1992, nous voyons que le détenteur n'est tenu que de la faute lourde, précisément parce que la détention de la chose est sans utilité pour lui !!!

M. Duvergier a cru que je faisais résulter ce dernier défaut d'harmonie d'une contradiction entre le paragraphe premier et le paragraphe second de l'art. 1137. Ce n'est pas ce que j'ai dit, et dès lors il était inutile de m'opposer le paragraphe de l'orateur du gouvernement. J'ai trouvé ce manque d'ensemble dans le rapprochement de l'art. 1137 et des art. 1374, 1928 et 1992 !!!

3<sup>e</sup> OBJECTION. Pour prouver que le Code n'a pas complètement passé sous silence la faute très-légère annoncée par l'art. 1137, M. Duvergier s'empare de l'art. 1733 et n'oppose, avec M. Toullier (t. XI, n<sup>o</sup> 161), que cet article n'exempte le locataire de la responsabilité de l'incendie qu'autant qu'il établirait l'une de ces quatre excuses : 1<sup>o</sup> cas fortuit, 2<sup>o</sup> force majeure, 3<sup>o</sup> vice de construction, 4<sup>o</sup> communication du feu par un mauvais voisin; qu'ainsi une faute quelconque rend le preneur responsable (V. M. Duvergier, Louage, t. 1, n<sup>o</sup> 410).

On pourrait tirer le même argument de l'art. 1784, dont ne parle pas mon contradicteur.

Mais les art. 1728, 1732 et 1806 répondent péremptoirement; en effet, ils ne demandent au preneur que les *soins d'un père de famille diligent*; ils ne lui imputent que la *faute*, c'est-à-dire le manquement dont un *père de famille diligent* ne se rend pas coupable; ils ne parlent pas de *faute très-légère*; ils ne vont pas jusqu'à exiger de lui la *vigilance d'un père de famille diligent*.

Or, ces articles (et surtout les art. 1728 et 1732) sont le commentaire naturel et nécessaire de l'art. 1733.

D'où il suit que si le locataire a mis à prévenir le feu tous les soins d'un père de famille diligent, il sera irresponsable; et l'on devra attribuer le feu au cas fortuit, à la force majeure. Car, d'après Balde, la force est majeure: « Accidens quod per custodiam, curam, vel diligentiam mentis humanæ non potest evitari ab eo qui patitur » (sur la loi que fortuit., C. De pigner. act., n<sup>o</sup> 4); et cette définition nous rappelle ce mot de Neratius, *custodia adversus vim pa-*

si le locataire laissait les fenêtres sans carreaux de vitres, et que la pluie, pénétrant dans les appartements, étendît la poussière sur les planchers et les plafonds; si le fermier négligeait de curer les fossés et que les eaux pénétrassent les terres d'une humidité qui nuisît pour l'avenir à leur fertilité (1).

347. Avant de dire quelques mots sur la compétence des tribunaux chargés de connaître des actions auxquelles donnent lieu les dégradations et pertes imputables au preneur, nous ferons remarquer que les articles 1730, 1731, 1732, quoique placés sous une rubrique restrictive, s'appliquent au louage de toutes choses.

348. Jetons maintenant un coup d'œil sur les actions nées des art. 1730, 1731, 1732.

Les actions relatives aux réparations locatives et aux dégradations et pertes imputées au preneur se portent devant le juge de paix, pourvu que la demande n'exécède pas la somme de 1,500 fr. Ce magistrat les décide sans appel quand la demande ne s'élève que jusqu'à la valeur de 100 fr., et à charge d'appel quand elle arrive jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance (2).

*vim proficit* (L. 31, D. De act. empt.). Qu'est-ce que cette garde? qu'est-ce que ces soins? Evidemment ceux du bon père de famille et rien de plus, à moins que la loi ne se montre plus exigeante. Eh bien! quelle est ici la mesure de responsabilité? Les art. 1728 et 1732 nous l'ont dit !!! Il suit de là que le locataire qui s'est conformé à leurs dispositions est exempt de faute, et là où cesse la faute, commence la force majeure. *Casus fortuitus caret culpa*, dit Médicis (quæst. 12, n<sup>o</sup> 10. V. *suprà*, n<sup>o</sup> 204 et les notes). Ce que nous dit le rapprochement des art. 1728, 1732 et 1733, les empereurs Dioclétien et Maximin l'avaient exprimé dans ce texte important à consulter ici: « In judicio locati conducto *dotum et custodiam*, non etiam « casum cui resisti non potest, venire constat » (L. 28, C. Loc. cond.). Ainsi, là comme dans le Code Napoléon, la force majeure est ce que n'a pu empêcher la vigilance du bon père de famille. V. *infra*, n<sup>o</sup> 385.

(1) Lepage, *Lois des bâtiments*, p. 2, ch. 3, p. 179. M. Carré, *Compét.*, t. 2, p. 379. M. Duvergier, t. 1, n<sup>o</sup> 448. M. Curasson, *Comp. des juges de paix*, p. 352, n<sup>o</sup> 19. — Jugé néanmoins que le propriétaire n'est pas recevable, tant que le bail n'est pas expiré, à agir contre le locataire en réparation du dommage causé à la chose louée. Nîmes, 22 mai 1855 (J. Palais, 1855, t. 2, p. 248).

(2) Art. 4 loi 25 mai 1838. M. Curasson, p. 347, § 2, n<sup>o</sup> 15.

349. Quant aux dégradations causées par incendie et inondation, le juge de paix ne peut en connaître que dans les limites ordinaires de sa compétence, c'est-à-dire sans appel si la demande arrive à 100 fr., et à charge d'appel si elle arrive jusqu'à 200 fr. (1).

La raison de cette différence se fait sentir d'elle-même. Les inondations sont un fait de force majeure; ce ne sont pas là des dégradations ayant pour cause la faute du preneur. En ce qui concerne les pertes occasionnées par l'incendie, elles font naître tant de questions et de difficultés, qu'il ne fallait pas les assimiler aux autres natures de dégradations.

350. Au surplus, comme mon but n'est pas de mêler à mon sujet la discussion de questions qui se rattachent à des lois de procédure, j'arrête ici mes observations sur ce point, et je rentre dans mon sujet.

351. Si le preneur peut avoir dégradé la chose, il peut aussi l'avoir améliorée. Par exemple, il arrive quelquefois des circonstances qui, soit à raison de l'éloignement du bailleur, soit pour tout autre motif, mettent le preneur dans la nécessité de faire à la chose des réparations d'urgence et de gros entretien; de plus il est possible que, pour son utilité ou son agrément, il ait fait des améliorations utiles ou voluptaires, comme d'avoir tapissé les appartements, peint à neuf les boiseries et repiqué les plafonds, etc. Souvent les locataires font fixer dans des encoignures des armoires; ils font poser des stores aux fenêtres. Un fermier peut avoir fait des plantations et des constructions, ou créé des pépinières, etc., etc. Or, on demande si, quand il sort, il a droit de retirer les améliorations susceptibles d'enlèvement, et de demander une indemnité pour celles qu'il ne pourrait reprendre sans endommager la chose.

352. En ce qui concerne les réparations nécessaires,

(1) Art. 4 de la loi précitée. M. Curasson, p. 334.

nul doute que le preneur n'ait droit d'être indemnisé. Il est venu au secours de la chose qui périssait; il a fait ce que le bailleur devait faire. Celui-ci s'enrichirait à ses dépens s'il ne lui remboursait ses avances (1).

353. A l'égard des réparations simplement utiles ou voluptaires, il y a d'autres règles à consulter.

Et d'abord, il faut distinguer si les améliorations sont susceptibles ou non d'être enlevées.

Dans le premier cas, le preneur peut en opérer le retrait, pourvu qu'il laisse la chose dans son état primitif. L'art. 555 du Code Napoléon nous offre ici un argument très concluant. Quoiqu'il ne soit pas fait pour l'espèce précise qui nous occupe, il offre cependant, entre toutes les dispositions du Code, celle qui a le plus d'analogie avec notre sujet.

Vainement on opposerait l'art. 599 relatif à l'usufruitier, et qui (à part les additions voluptaires, telles que celles de glaces, tableaux, etc., que l'usufruitier est fondé à enlever) veut que les améliorations faites à la chose pendant la durée de l'usufruit profitent au nu-propriétaire; vainement encore on objecterait que le preneur a su (comme l'usufruitier) que la chose n'était pas sienne, et qu'il est censé dès lors avoir fait sans espoir de répétition des dépenses que le locateur ne lui demandait pas et qui n'étaient pas d'une nécessité absolue; que c'est sur cette règle : *Donare videtur qui in alieno solo sciens ædificat*, que repose tout entier l'art. 599 précité : qu'ainsi, le preneur ne saurait prétendre ni à une indemnité ni même à l'enlèvement de la chose.

Mais il faut répondre que l'art. 599 contient une disposition sévère que l'on ne doit pas étendre hors de son espèce. Le preneur n'a pas été dirigé par un esprit de libéralité pour le propriétaire, et certes il ne doit pas être plus généreux à son égard que celui-ci ne l'est pour lui. Or, le propriétaire ne lui a donné rien pour rien; il a exigé strictement les loyers et fermages; il

(1) Pothier, *Louage*, n° 129.

s'est fait tenir compte des dégradations. Pourquoi donc établir au préjudice du preneur des présomptions forcées? Pourquoi sortir de la vérité des faits? Le preneur n'a eu qu'un but, c'est de pourvoir à sa commodité, à son agrément, à son utilité. L'équité exige donc qu'il reprenne ses améliorations, pourvu que l'enlèvement ne cause aucun préjudice à la chose, et c'est ce que décidait expressément Ulpien dans la loi 19, § 4, D., *locat. conducti* (1). Ce texte, joint à l'art. 555, décide donc la question d'une manière très-nette (2). On peut y joindre l'autorité d'arrêts anciens; car Brillouin rapporte un arrêt du Parlement de Rennes du 17 octobre 1575, qui autorise un fermier à emporter des arbres qu'il avait plantés dans le fonds tenu à ferme (3).

354. Mais le bailleur pourra-t-il s'opposer à l'enlèvement en offrant de payer la valeur des améliorations?

Si ces améliorations consistent en additions que le preneur avait faites à perpétuelle demeure, comme, par exemple, des plantations d'arbres, le bailleur sera admis à les garder en les payant. L'arrêt du Parlement de Rennes, que je viens de citer au numéro précédent, en contient une décision expresse. Le fermier aurait mauvaise grâce à s'y opposer, car le retrait ôterait à ces choses leur destination. D'ailleurs elles font corps avec l'immeuble; elles lui appartiennent en quelque sorte par droit d'accession: donc le bailleur qui les retient, sauf récompense, ne fait aucun grief au preneur.

Mais si ces additions consistent en choses susceptibles de déplacement, comme des arbres de pépinière, des glaces, l'accession ne serait pas assez énergique pour les retenir, et le droit de propriété du preneur l'emporterait sur celui du bailleur. Il serait manifeste que le preneur n'a pas voulu incorporer ces objets à l'immeuble, qu'il ne les a attachés à cet immeuble que mo-

(1) V. le Comm. de Favre sur cette loi, *Ration. ad Pand.*

(2) Pothier, *Louage*, n° 131. Toullier, t. 3, n° 130.

(3) V. *Arbres*, n° 5. Il cite Chopin, sur Paris, liv. 1, t. 1, n° 16.

mentanément et avec l'espoir de les reprendre et de les retirer suivant son bon plaisir (1).

355. Voyons maintenant ce qui concerne les réparations utiles ou voluptuaires qui ne peuvent être enlevées sans dégrader l'immeuble.

A cet égard, il y avait parmi les interprètes du droit romain des opinions divergentes. Plusieurs voulaient que le preneur fût indemnisé par le locateur, sur le fondement de la loi 55, § 1, D., *locat. conducti*, et de la loi 61 au même titre. Tels étaient Favre (2), Fachin (3), etc., etc.; mais on répondait victorieusement à cette opinion que la loi 55, § 1, ne parle pas d'indemnité, mais seulement du retrait de l'amélioration par le preneur (4); que la loi 61 est dans une espèce toute particulière; elle pose, en effet, le cas d'un colon qui a planté des vignes sans y être obligé; bientôt le propriétaire a augmenté le canon à cause du produit de ce nouveau vignoble; puis il congédie le colon en exigeant de lui le fermage ainsi augmenté. Alors celui-ci lui demande, en retour de cette augmentation de prix, l'indemnité des dépenses qu'il a faites pour la plantation de la vigne. Assurément il ne fallait pas avoir le génie précis et sagace de Scævola pour répondre que l'indemnité ne pouvait être refusée.

Mais, en thèse ordinaire, le preneur reste sans action. C'est ici qu'il est permis de supposer avec raison qu'il a fait don à l'immeuble des additions qu'il savait ne pouvoir en détacher.

C'est ce qui fut jugé au Parlement de Paris, dans une espèce où un locataire avait fait des ornements dans l'appartement qu'il avait loué; les murs avaient été tapissés par lui, les plafonds peints, etc., etc. La Cour décida, sur les conclusions conformes de M. Séguier,

(1) Lepage, part. 2, ch. 3, art. 1, p. 190 et 191.

(2) *Ration.*, sur la loi 55, § 1, D. *Loc. cond.*, et sur la loi 19, § 4.

(3) *Cont.*, l. 1, c. 85.

(4) Pothier, *Pand.*, sur cette loi. Godefroy donnait une autre interprétation.

avocat général, que ces embellissements devaient rester à la maison sans indemnité (1).

356. L'arrêt alla plus loin, et sous ce rapport il est infiniment remarquable. Le locataire, irrité de ce que le bailleur lui refusait l'indemnité de ces embellissements, s'était mis à gratter les peintures et à arracher les papiers, croyant qu'il lui suffisait de laisser les lieux dans l'état où il les avait reçus. Mais l'arrêt précité le condamna à des dommages et intérêts; la Cour pensa que ces destructions étaient de sa part un acte de malveillance sans aucun profit; que ces embellissements étaient devenus une partie de la chose même, par la puissance du droit d'accession; qu'ils étaient dès lors la propriété du maître de la maison, et que celui-ci était fondé à demander que les lieux restassent en l'état; d'autant que le locataire n'ayant ni intérêt à faire disparaître les additions, ni possibilité de les détacher sans les détruire entièrement, il n'était pas moral d'autoriser des actes que le seul esprit de méchanceté pouvait expliquer (2).

Cet arrêt se base sur le défaut d'intérêt du preneur. Il est irréprochable. Convenons cependant qu'il y avait de la part du bailleur un manque de loyauté, qui excusait jusqu'à un certain point la mauvaise humeur du locataire.

#### ARTICLE 1733.

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve  
Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction;

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

#### ARTICLE 1734.

S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie;

(1) Lepage, part. 2, ch. 3, art. 1, p. 188 et 189.

(2) Id. Junge MM. Duvergier, t. 1, n° 437; Marcadé, art. 1732, n° 1.

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

#### SOMMAIRE.

- 357. Nécessité de remonter à l'origine historique de notre article pour en comprendre la portée.
- 358. Fréquence des incendies à Rome et mesures prises pour les éviter.
- 359. Responsabilité imposée par les lois romaines à celui auquel la garde de la maison incendiée était confiée.
- 360. Texte d'Alfenus sur le degré de responsabilité du vendeur détenteur de la chose vendue, et similitude de sa position avec celle du locataire.
- 361. Difficulté résultant du concours de l'action aquilienne et de l'action contractuelle; pouvait-on agir contre le gardien de la chose par l'action aquilienne, quand l'action contractuelle n'était pas recevable?
- 362. Coïncidence du texte d'Alfenus et de la disposition de notre art. 1728, quant à la responsabilité qu'il impose au preneur.
- 363. A qui, du bailleur ou du preneur, à faire la preuve dans le cas d'incendie? Controverse sur cette question.
- 364. Sagesse du système adopté par notre Code; il se lie intimement à tous les principes généraux qui régissent cette matière, bien loin d'être une dérogation au droit commun.
- 365. Nécessité de borner l'application de l'art. 1733 à l'hypothèse qu'il prévoit pour éviter de graves erreurs.
- 366. Limites infranchissables dans lesquelles sa disposition doit être restreinte, et principe immuable sur lequel elle est fondée.
- 367. Sa présomption n'est pas applicable entre locataires d'une même habitation.
- 368. Elle ne peut être opposée au propriétaire lui-même qui occupe une partie de la maison.
- 369. De même, pour l'hôte reçu momentanément par le locataire; le propriétaire n'a aucun recours contre le premier.
- 370. *Secus* dans le cas où, le locataire et le propriétaire habitant la même maison, le feu s'est communiqué du premier chez le second.
- 371. *Quid* si le feu a pris dans une partie de la maison laissée commune entre le locataire et le propriétaire? Le premier est-il présumé en faute?
- 372. Le propriétaire peut-il se prévaloir de la disposition de l'art. 1733 contre un sous-locataire et agir directement contre lui en indemnité?
- 373. La responsabilité de l'incendie s'applique aussi bien au colon partiaire qu'à tout autre preneur, puisqu'il est débiteur de la chose.