

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.

374. Responsabilité solidaire établie par notre article entre tous les locataires de la même maison en cas d'incendie.
375. Réclamations que cette disposition a soulevées lors de sa rédaction.
376. En elle-même la disposition n'a rien d'inique : son principe est le même que celui de l'article précédent.
377. Mais elle est rigoureuse en ce qu'elle déclare les colocataires solidairement responsables.
378. Avantage de cette solidarité pour le propriétaire.
379. Comment se règle le recours du locataire qui a payé l'indemnité contre ses colocataires ? Par tête, ou proportionnellement à la valeur des appartements ?
380. Si le propriétaire habite une partie de la maison, sera-t-il assimilé à tout autre locataire, ou bien son droit de recours restera-t-il aussi étendu ?
381. Circonstances qui déchargent le locataire de sa responsabilité.
382. Les termes de nos deux articles relativement à ces circonstances ne sont pas restrictifs, mais purement énonciatifs.
383. Le locataire peut établir, par tous les moyens possibles, qu'il est à l'abri de toute imputation de faute.
384. Le locataire est-il tenu de constater la cause positive et palpable de l'incendie, s'il peut prouver qu'il n'y a de sa part aucun fait de négligence ?
385. Les termes mêmes de l'art. 1733 se prêtent à une interprétation plus large et plus favorable au preneur : il suffit au preneur d'établir la force majeure.
- 386-387. Mais le locataire peut être déclaré responsable, lors même que le feu a été communiqué par la maison voisine, s'il y a eu négligence de sa part.
388. Nécessité de rattacher la disposition de l'art. 1733 au principe général de responsabilité du preneur, pour en saisir la portée.
389. Sagesse d'un arrêt de la cour impériale de Paris, rendu sur le procès auquel donna lieu l'incendie d'un des théâtres de la capitale, et influence des circonstances sur sa décision.
390. Montant de l'indemnité due par le locataire au bailleur ; son obligation n'est pas analogue à celle de la compagnie d'assurances envers l'assuré.
391. Le bail s'éteint par la destruction totale de la chose. *Quid* pour la destruction partielle ?
392. La responsabilité du locataire ne s'étend qu'aux bâtiments ; pour les meubles que le propriétaire avait laissés dans la maison incendiée, il n'est plus sous le coup de la présomption légale.
393. Le droit du propriétaire à l'indemnité est-il purement personnel ?
394. *Quid* si le locataire est chargé des frais d'assurance ? L'indemnité fournie par la compagnie d'assurances lui sera-t-elle due dans tous les cas ?

## COMMENTAIRE.

357. De toutes les causes de dommages et de pertes, la plus redoutable et la plus fréquente, c'est l'incen-

die. C'est pourquoi elle méritait une mention particulière ; d'autant plus que l'incendie est autant un cas de faute qu'un cas de force majeure, et que le doute dont l'esprit est saisi quand on veut remonter à son origine, rendrait cette matière conjecturale et arbitraire, si le législateur n'était venu au secours des intérêts privés par des dispositions précises.

Or donc, pour placer l'art. 1733 dans son jour véritable, nous aurons besoin d'en montrer l'histoire et la liaison avec les principes généraux du droit ; ce sont là des notions indispensables pour ne pas errer dans son application.

358. L'ancienne Rome, dont les jurisconsultes ont posé les bases de l'art. 1733 (1), fut souvent désolée par des incendies ; dans la plupart des quartiers, les rues étaient si étroites et les maisons si élevées, que les habitants avaient peine à se prémunir, soit contre les dangers du feu, soit contre la ruine des édifices. Quand on porte sa pensée sur cette capitale du monde, on a coutume de se la représenter avec la parure de ses palais, de ses temples somptueux, de ses colonnes et de ses portiques, etc., etc. ; et l'on prend à la lettre ce mot d'Auguste, qui se vantait de l'avoir laissée de marbre après l'avoir reçue de briques (2). La distance et surtout l'imagination font disparaître à nos yeux la place moins brillante occupée par cette masse de prolétaires affamés et inquiets à qui la main de l'empereur donnait du pain et des spectacles. Ici le luxe disparaît, et il faut descendre dans ces demeures surchargées d'étages, dans ces rues obscures, rétrécies, où la misère habite et où la pauvreté étale ses haillons. C'est là particulièrement que l'incendie exerce ses ravages et que la chute des maisons menace la vie des citoyens. Entendez Sénèque le philosophe se plaindre de cette Rome si magnifique dans nos souvenirs, si défectueuse pour ceux qui la virent de près!! « Tanta

(1) Dans la loi 11, D. *De peric. et comm.*

(2) Suét., *Octav. Aug.*, n° 29.

« *albedo est ædificiorum, tantaque viarum angustia, ut neque adversus ignem præjudicium, neque ex ruinis ullum, ullam in partem, effugium sit.* » Et Juvénal, qui s'indignait de tout, n'a pas manqué de s'indigner, sans hyperbole cette fois, de l'écroulement des habitations soutenues à l'aide de quelques faibles étais; de ces murailles béantes, dont les crevasses étaient masquées avec un peu de recrépissage; de l'horreur quotidienne des incendies; du péril des voisins, déménageant en toute hâte; du sort cruel de ces malheureux qui, logés sous la tuile où l'amoureuse colombe venait déposer ses œufs, avaient le triste privilège d'être brûlés les derniers, alors que les autres étages étaient consumés (1).

Depuis longtemps toutefois des mesures avaient été prises pour protéger les citoyens contre l'imprudence ou contre le crime des incendiaires (2). Des triumvirs appelés *nocturni*, à cause de leurs rondes de nuit, étaient chargés de veiller sous ce rapport à la sûreté de la ville (3); les édiles et les tribuns du peuple avaient aussi une part d'intervention dans cette partie de la police urbaine. Il y avait encore des préposés publics, placés en sentinelle auprès des portes et des remparts, pour se porter au premier appel sur le lieu du danger. Néanmoins les incendies se multipliaient au point de dévorer plusieurs édifices en un jour. C'est pourquoi Auguste institua sept cohortes (4) de vigiles (*vigilum*), ayant à leur tête un préfet appelé *præfectus vigilum*. La mission de ce corps était particulièrement de veiller la nuit et de faire des patrouilles avec des seaux à incendie et des haches; d'arrêter les filous et les maraudeurs, de saisir les incendiaires, d'éteindre le feu, de punir

(1) Voyez son admirable satire 3<sup>e</sup>.

(2) Paul, l. 1, D. *De officio præfect. vigil.*

(3) V. Suétone, *Octav. Aug.*, n° 30. « *Adversus incendia excubias nocturnas, vigilesque commentus est.* »]

(4) Valère-Maxime rapporte une condamnation prononcée contre eux, parce qu'ils arrivèrent trop tard pour éteindre un incendie qui avait éclaté dans la *Via Sacra* (lib. VIII, c. 1, 5, an de Rome 583). V. aussi le n° 6 (an de Rome 698).

ceux qui, par négligence, étaient cause du dommage (1).

Toutes ces sages précautions n'empêchèrent pas cependant le célèbre incendie de Rome sous Néron. Déjà Lyon, cette reine des Gaules, avait été la proie des flammes, et une nuit avait suffi pour mettre un monceau de ruines à la place d'une vaste et riche cité (2)!!

359. Il n'était pas nécessaire que le mal parvint à ce point pour que les jurisconsultes romains, si soigneux des moindres difficultés, s'occupassent de la garantie des dommages causés par l'incendie.

D'abord ils imaginèrent des clauses de baux qui imposaient au preneur une responsabilité tellement étroite, qu'il restait chargé de la force majeure. Cette clause était ordinairement formulée par les mots *ignem ne habeto* (3), c'est-à-dire qu'on allait jusqu'à défendre au locataire d'avoir du feu chez lui, afin qu'il n'y eût pas équivoque sur la sévérité de garde qu'on lui imposait.

D'autres fois on autorisait le preneur à avoir du feu, pourvu que ce fût un feu innocent, *innocens ignis*, c'est-à-dire un feu qui ne produisit pas de ravages. Dans ce cas, le preneur n'était excusé que si la force majeure, venant tromper sa prévoyance, rendait le feu domageable (4).

Mais, à part ces stipulations, la question avait été discutée théoriquement. Elle se présentait sous deux rapports, premièrement entre personnes étrangères les unes aux autres; secondement, entre personnes ayant entre elles des relations contractuelles, de telle sorte que l'une fût obligée par contrat ou quasi-contrat à la garde de la chose incendiée.

Le premier point de vue était dominé par la loi Aquilia, qui pourvoyait aux dommages causés par les délits et les quasi-délits. L'incendie dont la cause n'était pas due à la force majeure rentrait dans ses dispositions

(1) V. les lois 1, 2, 3, §§ 1, 2, 3 et suiv. D. *De officio præfecti vig.*

(2) V. la lettre de Sénèque, à *liberalis* (lett. 101, édit. de Panck., t. 7, p. 4).

(3) Ulpien, l. 11, § 1, D. *Loc. cond.*

(4) Ulpien, l. 9, § 3, D. *Loc. cond.*

générales (1). Le second point de vue se rattachait à la théorie des fautes contractuelles, c'est-à-dire des fautes commises contre le degré de vigilance dont la convention impose la loi au débiteur. Mais ici l'unité des idées des jurisconsultes romains, brisée par le ciseau de Tribonien, ne nous est parvenue qu'à travers des nuages. Les interprètes ont essayé de reconstruire le tissu d'or qu'un parfilage maladroit avait décomposé. Ils ont édifié des systèmes, et disputé pendant des siècles!!! Et néanmoins la vérité n'est pas encore exempte d'obscurité!!!

Heureusement pour nous qu'un texte surnage entre tant de textes difficiles à concilier. La pensée en est claire, positive, satisfaisante pour la raison. Voyons ce qu'il nous apprend.

360. Le jurisconsulte Alfenus examine le cas où une maison vendue, mais non encore livrée, est incendiée entre les mains du vendeur. Bien entendu que si le feu a pris par force majeure, le vendeur restera irresponsable, à moins que la force majeure n'ait été mise à sa charge. Bien entendu encore que si l'incendie provient de sa faute, le dommage pèsera sur lui. Mais de quelle faute sera-t-il tenu? de la faute lourde seulement, ou bien de la faute légère et même de la faute très-légère? C'est ici que le fragment est précieux pour notre sujet; car il entre dans le vif de la difficulté, et il la tranche sans hésitation. Eh bien! suivant notre jurisconsulte, le vendeur sera tenu de la faute légère, ni plus ni moins. « *Si venditor eam diligentiam adhibuisset in insulâ custodiendâ QUAM DEBENT HOMINES FRUGI ET DILIGENTES præstare, si quid accidisset, nihil ad eum pertinebit* (2). » On sait que la faute légère est celle qui constitue le manquement à la diligence du bon père de famille (art. 1137 C. N.) (3). Or, Alfenus repousse ici les superlatifs. Ce n'est pas le *diligentissimus* employé par Gaius dans la loi 25, § 7, D. *loc. cond.*, ou par Jus-

(1) Ulpien, l. 27, §§ 9 et 10, D. *Ad legem Aquil.* l. 30, § 3, même loi.

(2) L. 11, D. *De peric. et comm. rei venditæ.*

(3) Mon *Comm. de la Vente*, t. 1, n° 361.

tinien dans ses *Institutes* (1). Ce n'est pas non plus le *levissima culpa* dont parle Ulpien dans la loi 44, au D. *ad leg. Aquil.* Non! c'est sur le type du bon père de famille, de l'homme diligent, qu'Alfenus mesure la conduite du vendeur, et il le déclare absous s'il a pris toutes les précautions que prend ordinairement un père de famille soigneux, voulant alors que l'incendie soit imputé à force majeure.

Nous accorderons volontiers que cette décision n'est pas faite tout exprès pour le cas d'un locataire à qui la chose a été confiée : *in custodiendâ insulâ*. Mais on aperçoit combien elle lui est applicable à cause de la similitude des deux contrats et de la parité parfaite des positions (2). D'ailleurs, s'il était besoin d'un texte, la célèbre loi 5, § 2, au D. *Commod.*, serait là pour nous montrer l'équipollence du louage et de la vente, sous le rapport de la prestation des fautes (3).

361. Jusqu'ici tout est clair.

Mais l'esprit de controverse a été chercher des doutes et des nuages dans la loi Aquilia, et l'on a essayé de défaire, par ce plébiscite, la solution si bien réfléchie, si bien calculée du jurisconsulte. Voici donc comment on a raisonné. La loi Aquilia, a-t-on dit, a sans doute pour objet principal de régler les délits et les quasi-délits; mais elle ne reste pas étrangère pour cela à la matière des contrats et des quasi-contrats; il n'y a même rien de plus ordinaire que de voir une faute contractuelle poursuivie par l'action aquilienne. A chaque instant les jurisconsultes romains nous apprennent que l'action de la loi Aquilia concourt avec l'action produite par le contrat, et que le créancier peut opter contre celle-ci en faveur de celle-là (4). Or, s'il préfère

(1) *Supr.*, n° 335.

(2) Aussi Favre étend-il au louage la loi 11, D. *De peric. et comm. rei vend.* (*Ration.*, sur cette loi).

(3) Ulpien.

(4) V., en effet, Gaius, l. 25, § 5, D. *Loc. cond.*, et l. 8, § 1, D. *Ad leg. Aquil.* Julien, l. 42, D. *Ad leg. Aquil.* Ulpien, l. 7, § 8, D. *Ad leg. Aquil.*; l. 27, § 11, D. *id.*; l. 27, § 29, D. *id.*; l. 5, § 3, D. *id.*; l. 7, § 1, D. *Commod.* Alfenus, l. 30, § 2, D. *Loc. cond.*

l'action aquilienne, qu'arrivera-t-il? C'est qu'il sera en droit de demander au preneur la réparation de la faute très-légère. Car cette espèce de faute tombe sous le coup de la loi Aquilia (1). Ainsi, peu importe que la faute très-légère échappe à l'action *locati*; elle n'échappera pas à l'action aquilienne (2)!!!

Si un tel résultat devait être accepté, ce serait bien vainement que la sagesse des jurisconsultes romains se serait appliquée à nuancer les divers caractères des contrats, afin de déterminer la mesure de responsabilité du débiteur et l'échelle graduelle des fautes. Et par exemple j'admiraierais la bonhomie d'Alfénus qui, connaissant très-bien ce droit de concours de l'action *locati* (3), se serait toutefois curieusement inquiété de savoir si celle-ci n'atteignait que la faute ou la faute légère, sans voir que toutes ses recherches, toutes ses distinctions seraient renversées d'un mot par l'intervention de l'action aquilienne. Assurément je ne reconnaîtrais pas là ce jurisconsulte pénétrant et habile, qu'Horace appelait *vifer*, à cause de sa finesse (4).

Quant à moi, j'ai lu les lois sur lesquelles repose l'objection tout à l'heure retracée; je les ai méditées de mon mieux, et je n'y ai pas trouvé ce que d'autres y ont vu. Voici l'opinion que je m'en suis faite.

Loin de moi la pensée de nier que l'action aquilienne ne puisse venir au secours d'un contrat, et par exemple du contrat de louage. Ce serait contester l'évidence. Ainsi j'accorde que dans les cas où l'action aquilienne procurerait des dommages et intérêts plus considérables que l'action *locati*, le locateur pouvait la préférer, ou même demander, par l'action aquilienne, le surplus de ce qu'il avait obtenu par l'action *locati* (5). En

(1) Ulp., l. 44, D. *Ad leg. Aquil.*

(2) M. Merlin (Répert., v° *Incendie*, § 2, n° 7) se pose cette objection et ne voit pas moyen d'y résister. Il reconnaît donc que le locataire pourra être tenu par l'action aquilienne de la faute très-légère, pourvu que cette faute consiste *in faciendo*; car on sait que la loi aquilienne ne punissait pas les fautes par *omission*.

(3) V. ce qu'il dit, en effet, dans la loi 30, § 2, D. *Loc. cond.*

(4) *Satir.* 4.

(5) V. Cujas, *Observ.*, liv. 3, c. 25.

effet, la loi aquilienne donnait, pour l'estimation des dommages, des règles plus sévères que les actions ordinaires, et de l'application de ces règles il pouvait résulter, dans certains cas, des dommages et intérêts plus considérables. Permis alors d'opter pour l'action aquilienne; rien de plus juste et de plus logique; car cette action prenait son point d'appui dans une lésion également condamnée par la loi du contrat et par la morale. Mais quand la convention voulait que le débiteur demeurât irresponsable, quand elle s'opposait à une action en justice, parce que, tout mûrement pesé, il était reconnu qu'il n'y avait pas faute imputable; je ne puis admettre que l'action aquilienne pût arriver pour défaire un tel résultat. Je soutiens qu'alors n'y ayant pas faute contractuelle, il n'était pas permis de dire qu'il y avait faute aquilienne. Il n'y avait faute d'aucune espèce; le débiteur était irresponsable.

Je trouve la preuve de cette assertion dans la loi 27, § 29, au D. *ad leg. Aquil.*, empruntée aux écrits d'Ulpien. Ce jurisconsulte, en effet, décide ponctuellement que la stipulation insérée dans un contrat de louage pour régler la prestation des fautes, et décharger le débiteur de la responsabilité légale, influe aussi bien sur l'action aquilienne que sur l'action *locati*, et que la cessation de celle-ci fait cesser celle-là.

Et ceci n'est pas en contradiction avec ce qu'Ulpien a dit ailleurs, savoir: que la faute très-légère est atteinte par l'action aquilienne (1). Car, sans examiner ici avec Doneau si la faute très-légère n'est pas la même chose que la faute légère (2), que résulte-t-il de cette proposition? Que la faute légère doit toujours être réprimée? Non du tout!!! Sans doute, elle sera une cause de dommages et intérêts quand elle sera imputable, mais non pas quand la loi expresse ou tacite du contrat en affranchira le débiteur. Dans ce dernier cas le débiteur n'aura pas agi *injuria*; il n'aura fait qu'user

(1) L. 44, D. *Ad leg. Aquil.*

(2) Il cherche à établir ce point (*Comment.*, lib. 16, c. 7) dans sa belle dissertation sur les fautes, et il faut convenir que ses raisons sont pressantes.

de son droit. Or, on sait que la loi Aquilia n'avait aucune efficacité envers celui qui avait agi en vertu de son droit : « INJURIAM hic accipere nos oportet, quod non a jure factum est; HOC EST CONTRA JUS (1)!!! »

362. La théorie d'Alfenus reste donc debout telle qu'elle est formulée dans la loi 11 au D. *De peric. et com.* Cette loi est sur notre question le dernier mot de la science et la règle inébranlable. Elle coïncide du reste avec les art. 1728 et 1732 du Code Napoléon; de même qu'Alfenus demande au gardien de la chose les soins *hominis frugi et diligentis*, de même l'art. 1728 exige du preneur les *soins d'un bon père de famille*. Les deux idées coïncident tellement, qu'on dirait que l'art. 1728 est la traduction de la loi 11.

363. Ce point éclairci, une autre difficulté se présentait dans la pratique. L'incendie ayant consumé ou endommagé la chose louée, sera-ce au locataire à prouver que l'événement est arrivé par la faute du preneur, et non par force majeure?

Ou bien faudra-t-il que le preneur, qui allègue la force majeure pour s'exonérer de l'obligation de rendre la chose, ou pour s'excuser de la rendre en mauvais état, prouve que l'incendie n'a pas été provoqué par sa négligence?

On agitait vivement cette question dans l'ancienne jurisprudence, et Fachin l'appelait *quæstio sane difficilis*.

Les uns faisaient retomber sur le locataire la preuve de sa diligence. d'après cette présomption écrite par Paul, dans son ouvrage sur la fonction du préfet des vigiles : *incendium fit plerumque culpâ inhabitantium* (2). Les jurisconsultes de cette opinion voulaient que le locataire fût condamné s'il ne se purgeait pas de la faute (3). Ils n'allaient pas cependant jusqu'à exiger

(1) Ulpien, l. 5, § 4, D. *Ad leg. Aquil.*

(2) L. 3, D. *De officio præf. vigil.*, à laquelle il faut joindre la loi 11, D. *De peric. et comm. rei vendit.*

(3) Fachin, *Coutum.*, lib. 4, c. 87. Vinnius, *Select. quæst.*, lib. 4, c. 33. D'Argentré, sur Bretagne, art. 599. Gomez, cité *supr.*, n° 342.

qu'il se lavât de la faute très-légère; ils l'absolvaient pleinement s'il démontrait que sa conduite avait été dirigée par les soins d'un père de famille diligent, c'est-à-dire qu'elle avait été exempte de la faute légère (1). Cette opinion, surtout en ce qui concerne le degré de faute imputable au locataire, trouvait un solide point d'appui dans la loi 11 *De peric. et com.*, dont nous avons tant parlé au numéro précédent, et qui, évidemment, devait régler la position du preneur vis-à-vis du locateur par les mêmes principes que la position du vendeur à l'égard de l'acquéreur. C'est, du reste, ce que le président Favre ne manquait pas de faire observer dans son commentaire de la loi 11 (2).

Ainsi donc, dans ce système, on tenait que la preuve d'une exacte diligence excluait la présomption de faute qui pesait sur le preneur, et que le dommage de l'incendie cessait dès lors de retomber à sa charge, sans qu'il fût nécessaire d'aller jusqu'à la preuve d'une très-exacte diligence (3). Vinnius nous apprend que telle était la jurisprudence des tribunaux de Naples et de Leipzig.

D'autres, au contraire, pensaient que c'était au locataire à prouver la faute qu'il assignait pour cause à l'incendie. Nul n'est présumé, dans le doute, avoir manqué à ses devoirs (4). Le demandeur n'est-il donc pas astreint à administrer la preuve formelle du manquement qui est le fondement de son action? Quant à la présomption de faute écrite dans la loi 3 au D. *De officio præf. vigil.*, et dans la loi 11 *De peric. et com.*, on y répondait en disant qu'à la vérité on pouvait bien présumer de la part du locataire une faute très-légère, mais que dans le contrat de louage cette faute n'est pas imputable; que du reste, la présomption de ces deux lois est vague et indéterminée, puisqu'elle ne s'applique à aucune personne précise; qu'il suit de là qu'on pourra

(1) Fachin, *loc. cit.*, et Vinnius.

(2) *Ration. ad Pand.*, sur la loi 11, D. *De peric. et comm.*, qu'il étend au louage, en remarquant que le preneur n'est tenu que de la faute légère.

(3) Favre, *loc. cit.*

(4) L. 51, D. *Pro socio*.