

à l'habitation. Quelques chaises et quelques bancs de bois formeront le chétif mobilier sur lequel son gage sera renfermé, ce qui veut dire que ce gage sera presque nul. Mais qu'importe ! n'a-t-il pas su à quoi il s'engageait ?

A ce propos, je rappellerai un arrêt du parlement de Paris de 1759, qui mérite d'être cité. Un propriétaire avait loué un corps de logis situé sur les boulevards, à Paris, à un joueur de marionnettes. Il voulut faire résilier le bail, prétendant que les marionnettes que le preneur avait apportées dans les lieux loués n'étaient pas de valeur à répondre des loyers. L'huissier répondait qu'il avait loué en qualité de joueur de marionnettes, et que dès lors il ne s'était engagé à garnir les lieux que des objets appropriés à leur destination et à sa profession. Ce système, repoussé d'abord au Châtelet, triompha au Parlement (1).

ARTICLE 1753.

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

SOMMAIRE.

537. Origine de l'art. 1753 ; il n'est pas à sa véritable place.
538. Le bailleur originaire a droit d'agir directement contre les sous-locataires, par cela seul qu'ils occupent sa propre maison ; en cela le Code n'a fait que reproduire un principe du droit romain.

(1) Denizart, *3^e Bail*, n^o 18. M. Merlin, *v^o Bail*, § 7. M. Dalloz, *Louage*, p. 934, n^o 12. M. Duvergier, t. 2, n^o 16.

539. Pourquoi le sous-locataire ne peut-il opposer au propriétaire des paiements anticipés ?
540. Dans quels cas ces paiements anticipés sont-ils réputés valables ?
541. Hormis ces exceptions, le sous-locataire doit payer une seconde fois au bailleur originaire.
542. Mais les paiements non anticipés sont présumés faits sans fraude ; c'est au bailleur originaire à prouver qu'ils sont frauduleux.
543. Les quittances même sous seing privé font foi contre le propriétaire.
544. Le propriétaire est-il en droit d'expulser le locataire et le sous-preneur qui n'exécutent pas les clauses du bail originaire, quoique le sous-preneur soit lui-même en règle à l'égard de son bailleur ?
545. Examen de l'opinion de M. Duvergier ; il prétend que le sous-locataire qui s'est mis en règle ne peut être expulsé pour cause de non-exécution du bail de la part de son bailleur.
546. Réfutation de cette opinion ; elle se fonde sur une comparaison inexacte entre le preneur qui tient son droit d'un propriétaire apparent et le sous-locataire qui tient son droit d'un simple locataire.
547. Ensuite, la convention tacite qui se forme entre le locateur originaire et le sous-preneur n'équivaut pas à un bail proprement dit et n'en produit pas les effets.
548. Le sous-locataire, même en droit français, n'est que la caution du preneur principal, et son obligation personnelle n'est que la garantie de celle de son bailleur vis-à-vis du propriétaire avec lequel il n'a pas contracté.
549. D'ailleurs l'art. 1753 ne peut, en aucune manière, servir d'argument à l'opinion contraire, car il ne suppose nullement le sous-preneur maintenu en possession après l'expulsion de son bailleur, locataire principal.

COMMENTAIRE.

537. L'art. 1753 n'existait pas dans le projet primitif soumis aux Cours d'appel ; il fut proposé par la Cour de Lyon, afin de prévenir des difficultés renaissantes à chaque terme entre les propriétaires et sous-locataires (1). Mais le remaniement réclamé par M. Regnaud de Saint-Jean d'Angély le fit passer de la section des obligations du preneur, où la Cour d'appel de Lyon avait proposé de l'insérer, dans la section des règles particulières aux baux à loyer, où il est dépaycé ; car il convient aussi bien aux baux à ferme qu'aux baux à loyer ; témoin l'art. 820 du Code de procédure civile.

(1) Fenet, t. 4, p. 201.

538. J'ai dit ailleurs (1) que le sous-locataire est tenu directement, à l'égard du bailleur originaire, de ce qu'il doit à son bailleur direct, c'est-à-dire que le premier bailleur n'agit pas contre les sous-locataires comme faisant valoir les droits de son locataire (2), mais qu'il puise son droit en lui-même (3), dans l'occupation des lieux par le sous-preneur (4); c'est ce qu'Ulpien établit dans la loi 11, § 5, D. *De pignorat. act.*, qu'il est utile de consulter. Sa pensée, un peu trop concise peut-être, a été développée avec clarté par Pothier (5) et par le président Favre (6). Elle s'était développée dans le droit français (7), où l'on tenait pour certain que le sous-locataire était directement et personnellement engagé envers le propriétaire. Il faut donc se défier de cette proposition de M. Duvergier, à savoir que, sans l'article 1753 du Code Napoléon et l'art. 820 du Code de procédure civile, le bailleur n'aurait aucune action directe contre les sous-preneurs, et qu'il serait réduit à l'art. 1166 du Code Napoléon (8). L'on voit que le recours direct du bailleur contre les sous-locataires est bien antérieur au Code Napoléon. Au surplus, je reviendrai tout à l'heure sur ce point, et je montrerai une nuance entre le droit romain et le droit français (9).

Toutefois, les sous-locataires qui ont contracté avec le sous-bailleur ont pu faire des paiements entre ses mains. Ces paiements sont valables, d'après ce que j'ai dit au n° 322, et le propriétaire n'a d'action que jusqu'à concurrence de ce qui reste dû (10).

(1) *Supr.*, n° 128.

(2) Art. 1166 C. Nap.

(3) MM. Duranton, t. 17, n° 461; Marcadé, art. 1753, n° 1; Aubry et Rau sur Zachariae, t. 3, p. 336 (3^e édit.). *Junge*: Paris, 10 mai 1849 et Cass. 24 janv. 1853 (J. Palais, 1849, t. 2, p. 98; 1853, t. 1, p. 219).

(4) *Supr.*, n° 128. Mon Comm. des *Hypoth.*, t. 1, n° 151 bis, et Ferrières, sur Paris (art. 171, glose 2, n° 22). V. aussi M. Paul Pont, des *Priv. et Hyp.*, n° 119.

(5) V. ses notes sur cette loi (*Pand.*, lib. 20, t. 2, n° 8).

(6) *Rationalia*, sur cette loi, § 4.

(7) V. Ferrières, au lieu précité.

(8) T. 1, n° 539. V. *infr.*, n° 547.

(9) *Infr.*, n° 547.

(10) Arg. de la loi 11, § 5, D. *De pignorat. act.* (Ulpien).

539. Mais il fallait prévoir la collusion, et ne pas laisser le propriétaire à la merci d'un concert frauduleux conçu dans la pensée de le frustrer de ses loyers. Aussi, l'art. 1753 repousse-t-il les paiements faits par anticipation, parce que la présomption est, en pareil cas, qu'ils sont simulés. Ajoutons qu'alors qu'ils ne seraient pas simulés, ils seraient une imprudence de la part du sous-locataire. C'est pourquoi l'art. 1753 n'en tient aucun compte, et les repousse de la manière la plus absolue.

540. Néanmoins, cette rigueur cesse lorsqu'ils ont été effectués en vertu d'une clause du bail ou en vertu de l'usage des lieux (1753). Souvent le sous-bailleur a stipulé que le loyer serait payé d'avance, et le sous-locataire qui s'est conformé à cette obligation ne peut être réputé avoir agi frauduleusement ou avec légèreté. Souvent aussi l'usage des lieux est de payer un terme d'avance en entrant, et ainsi de suite. L'art. 1753 aurait été au delà des bornes s'il n'avait pas fait plier devant ce second cas la défaveur qui plane sur les paiements anticipés.

541. Mais, à part ces deux exceptions, les paiements faits par anticipation sont sans valeur au regard du propriétaire. Le sous-locataire est obligé de payer une seconde fois (1).

542. Quant aux paiements non anticipés, aucune présomption défavorable ne les poursuit. Il sont censés être faits de bonne foi, et c'est au propriétaire qui les signale comme fictifs à prouver la fraude : *fraus non præsumitur*. Il est vrai qu'en prêtant à l'art. 820 du Code de procédure civile une signification trop étroite, on pourrait être induit à penser qu'il ne se contente pas

(1) Conf. M. Marcadé, art. 1753, n° 1. Il a été décidé, en ce sens, que le sous-locataire contre lequel une saisie-gagerie a été pratiquée par le bailleur, ne peut valablement se prévaloir du paiement qu'il aurait fait d'avance au locataire principal des loyers pour lesquels la saisie a été pratiquée. Paris, 18 nov. 1848 (J. Palais, 1848, t. 2, p. 657).

de demander au sous-locataire la preuve des paiements faits au sous-bailleur, et qu'il exige en outre qu'il justifie que sa libération a été sans fraude; mais l'article 820, pris dans son véritable sens, ne va pas aussi loin. Le législateur est satisfait quand des quittances valables établissent que le sous-locataire a payé sans anticipation. Il serait en contradiction avec notre article s'il attachait à tout paiement quelconque une pensée de fraude que le sous-locataire devrait faire disparaître. Je le répète, la loi suppose la bonne foi. C'est au propriétaire qui prétend qu'on en a violé les règles à le prouver (1).

543. Mais les quittances sous seing privé pourront-elles être opposées au propriétaire? Oui sans doute. J'en ai donné les raisons au n° 327; elles sont applicables ici. Au reste, la jurisprudence est d'accord avec elles pour donner une pleine confiance à ces quittances, quoiqu'elles ne soient pas enregistrées, et l'opinion commune se rattache, sans dissidences, à cette idée.

544. Maintenant, il reste à examiner une question. Lorsque le propriétaire n'est payé ni par le preneur direct qui ne remplit pas ses engagements, ni par le sous-locataire qui a rempli les siens envers son sous-bailleur, ce propriétaire pourra-t-il faire prononcer la résiliation tant à l'égard du sous-locataire que du preneur direct?

L'affirmative, enseignée par M. Duranton (2), a été combattue par M. Duvergier (3), qui convient, du reste, qu'un arrêt de la deuxième chambre de la Cour impé-

(1) M. Carré, *Lois de la procédure*, t. 3, p. 346. M. Duvergier, t. 1, n° 385.

(2) T. 17, n° 159; cette opinion est admise par la généralité des auteurs et sanctionnée par la jurisprudence. V. MM. Curasson, t. 1, n° 10; Marcadé, sur l'art. 1753, n° 1. *Junge* Rouen, 13 nov. 1810, Paris, 15 juin 1835 et 30 juin 1836; Bordeaux, 25 juillet 1844 (J. Palais, 1838, t. 1, p. 312, *Devil.*, 45, 2, 42).

(3) T. 1, n° 539.

riale de Paris, rendu contre sa plaidoirie, a condamné son opinion.

Ce point ne peut faire difficulté qu'à raison des fausses couleurs dont ce dernier écrivain l'a environné. Pour moi, j'avouerai tout de suite que je préfère l'opinion de la Cour impériale à celle de son contradicteur. J'ai pesé avec scrupule les arguments de M. Duvergier; ils m'ont paru s'évanouir devant un examen sérieux.

Voici dans toute sa force le système que je vais réfuter. Je ne veux négliger aucune de ses faces et je chercherai même à le corroborer par quelques arguments que je proposerai d'office.

545. Sans doute, peut-on dire, l'art. 1741 prononce la résiliation du bail lorsque le preneur ne remplit pas ses obligations; mais le sous-locataire a satisfait aux siennes, et son droit ne devrait être effacé qu'autant que la maxime *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*, militerait impérieusement et inévitablement contre lui. Or, c'est ce qu'il ne me paraît pas facile d'admettre.

Il est de principe que la seule résolution du titre en vertu duquel le bailleur possédait n'entraîne pas la résolution du bail qu'il a consenti, lorsque son titre l'autorisait à passer ce bail (1). L'art. 1673 en est la preuve (2). On peut ajouter que les baux faits par un grevé de substitution ou par un donataire dont le droit a été révoqué, doivent être entretenus par l'appelé à la substitution et par le donateur (3). M. Toullier va même jusqu'à enseigner que le maintien des baux a lieu quelle que soit la cause de la résolution (4); et l'on sait que la jurisprudence a appliqué cette idée au cas même où le droit du bailleur est résolu, parce qu'il n'avait pas accompli ses engagements envers son auteur; l'on a ratifié des baux passés par un adjudicataire dé-

(1) M. Zachariae, t. 3, p. 23.

(2) M. Taulier, t. 6, n° 576. *Supr.*, n° 400.

(3) M. Duranton, t. 17, n° 134.

(4) N° 576, *loc. cit.*

pouillé par l'effet d'une revente sur folle enchère (1).

De ces principes, veut-on passer aux textes? On en trouve dans le droit romain et dans le Code Napoléon d'également favorables au sous-locataire.

Dans le droit romain! lisez la loi 11, § 5, au D. de *pignerat. actione*. Ulpien décide formellement, dans ce fragment, que la sous-location produit tacitement entre le propriétaire et le preneur une obligation indépendante de celle du premier preneur: « *Videtur autem TACITE ET CUM DOMINO ædium hoc convenisse, ut non pactio cænacularii (2) proficiat domino, SED SUA PROPRIA (3).* » Vous l'entendez donc! Le propriétaire ne se prévaut pas du pacte intervenu au profit du sous-preneur; il se prévaut d'un pacte qui lui est propre. La conséquence de ceci n'est-elle pas qu'une pareille convention ne peut pas être résolue par le fait d'inexécution du locataire à qui elle est étrangère?

Aussi, voyez les art. 1753 du Code Napoléon et 820 du Code de procédure civile! D'un côté, ils rendent le sous-preneur débiteur direct du bailleur; de l'autre, ils fixent la quotité et les conséquences de cette obligation. Eh bien! quand le sous-preneur a satisfait à cette obligation, ou est prêt à y satisfaire, comment pourrait-il encourir la peine de la résolution? Là où il y a engagement direct et personnel, la résolution ne peut procéder que d'une infraction à cet engagement; il est absurde d'aller en chercher la cause dans le manquement commis par une autre personne à un engagement tout différent.

546. Telle est l'argumentation qui milite pour les sous-preneurs. Mais je crois que des raisons solides viennent lui enlever tout son prestige.

(1) Cass., 11 avril 1821 (J. Palais, t. 16, p. 523. S., 21, 1, 254); 16 janvier et 19 mai 1827 (J. Palais, t. 21, p. 51. S., 27, 1, 324). Paris, 25 janvier et 19 mai 1835 (J. Palais, t. 26, p. 1309, et t. 27, p. 208. S., 35, 2, 102 et 236).

(2) Le sous-locateur.

(3) M. Duvergier ne s'est pas prévalu de cette loi; mais comme elle semble au premier coup d'œil fournir un argument qui rentre dans sa thèse, je la range parmi les raisons de douter. On verra plus tard ce qu'il faut décider.

La sous-location est une émanation de la location primitive. C'est un fruit qui doit tomber avec l'arbre qui le porte.

Les exemples que l'on cite de baux qui survivent au droit du propriétaire apparent qui les a consentis, portent à faux. On ne fait pas attention que ce qui soutient les baux, c'est la bonne foi du preneur qui a cru traiter avec le propriétaire incommutable. Quand on prend une maison à loyer des mains d'un individu qui a le titre de propriétaire et qui stipule comme tel, on n'est pas tenu de discuter sa qualité et de remonter à l'origine de la propriété, comme si l'on voulait acheter. Le titre apparent suffit pour donner un fondement solide aux simples actes d'administration. Il protège par conséquent les baux contre les prétentions du propriétaire véritable qui se montre tardivement. En un mot, le propriétaire apparent est censé être, à l'égard des tiers, le mandataire du propriétaire véritable pour administrer (1). Sous ce rapport, il y a solidarité entre la propriété effective et la propriété putative.

Mais ces principes ne peuvent être d'aucun secours pour celui qui tient son bail, non d'un propriétaire apparent, mais d'un locataire principal. Le sous-locataire a su qu'il contractait avec un individu dont le droit était résoluble; il a su que le point d'appui qui lui était offert était sujet à s'évanouir. Ayant marié son sort à une chance de résolution, il ne doit pas se plaindre quand arrive l'événement prévu et redouté. Il ne doit pas surtout se comparer, lui qui s'est associé à un simple locataire, à celui qui a cru de bonne foi ne s'associer qu'au droit de propriété.

547. Quant aux obligations personnelles que l'on trouve dans les art. 1753 du Code Napoléon et 820 du Code de procédure civile, la conséquence qu'on en tire me paraît vicieuse de tout point; pour le démontrer remontons à la loi 11, § 5, D. de *pignerat. act.* qui a engendré en partie ces articles, et dont je tirais tout à

(1) *Supr.*, n° 98 et suiv., la preuve de ceci.

l'heure une objection en faveur du système que je réfute.

Ulpien se demande si les meubles du sous-locataire seront responsables pour la totalité de ce que doit le locataire direct ou seulement jusqu'à concurrence de ce que doit le sous-locataire, et il répond (comme l'art. 1753) qu'ils ne serviront de gage que pour le montant de la sous-location. Cependant il prévoit une objection. Ne répugne-t-il pas aux principes du droit que le propriétaire puisse profiter de la convention qui est intervenue entre le locataire et le sous-locataire? Mais, répond Ulpien, ce n'est pas cette convention qui est la source du droit du propriétaire et qui lui donne un droit de gage sur le mobilier du sous-locataire jusqu'à concurrence du prix de la sous-location. Il faut supposer qu'il est intervenu entre le propriétaire et le sous-locataire une convention tacite (*tacite convenisse*). Et d'où vient cette convention? de quels faits peut-on la faire sortir? Elle vient d'une part de l'occupation des lieux par le sous-locataire, et de l'autre de l'acquiescement que le propriétaire a donné à cette occupation.

Écoutez en effet le commentaire du président Favre : « *Videri tamen cum eo ita convenisse; me quidem, inferendo mea in eam partem ædium quam a conductore priore condux; ipsum vero primum locatorem, patiendo ea inferri. Cur enim passus esset, nisi ut ea obligata haberet? est itaque hæc tacita quædam conventio, quæ ex facto conductoris et patientia locatoris inducitur.* »

Mais cette convention tacite lie-t-elle la personne du sous-locataire, ou bien ne donne-t-elle au propriétaire qu'un droit sur ses meubles? De plus, équivaut-elle entre le propriétaire et le sous-locataire à un bail proprement dit? Voilà deux points à examiner. Sur le premier, je n'opposerai pas au système que je combats que, d'après les meilleurs interprètes (1), cette convention tacite admise par Ulpien n'avait d'effet que sur les meubles du sous-locataire, et qu'elle ne liait pas sa personne; je ne me prévaudrai pas de cette conclusion

(1) Favre (*Rel.*, sur la loi 11, § 4, D. *De pignorat. act.* p. 615, col. 2).

du président Favre : « *Itaque illatio bonorum secundi conductoris in ædes locatas, obligationem pignoris parere potest ex tacita quâdam conventione, sed personalem non potest.* » Cette distinction, très-légitime dans le droit romain (1), se soutiendrait mal dans le droit français, qui s'est toujours montré moins difficile sur la manière de former les engagements et moins scrupuleux sur la rigueur des actions; je reconnais donc que le sous-locataire est personnellement engagé (2); seulement, il faut savoir si c'est un bail qui fait la matière de cet engagement. Et c'est ici que les idées d'Ulpien et de ses commentateurs deviennent d'un grand poids.

548. S'il y avait un véritable bail entre le propriétaire et le sous-locataire, c'eût été bien inutilement que le célèbre juriconsulte romain aurait imaginé toutes ces ingénieuses fictions pour expliquer leurs relations. Le titre de locataire n'aurait-il pas donné, sans tant de détours, la cause et les conséquences de l'obligation?

Mais Ulpien ne pouvait se tromper à ce point, et c'est précisément parce que l'engagement ne procède pas d'un bail, que le juriconsulte va le chercher dans l'occupation. On a vu que c'est de l'occupation qu'il fait résulter par induction une convention tacite entre les parties. J'expliquerai tout à l'heure la portée de cette convention.

C'est aussi par l'occupation que nos écrivains français expliquent l'action directe et personnelle que notre droit a toujours donnée au propriétaire contre le sous-locataire (3). L'occupation des lieux par ce dernier est la source d'une indemnité pécuniaire que, d'après les principes français, il doit personnellement au premier. Or, l'occupation d'une maison moyennant une indemnité ne suffit pas à elle seule pour constituer

(1) Du reste, les avis avaient été partagés, d'après ce que nous apprend Bartole sur la loi *Solutum*, § *Solutum*, D. *De pignorat. act.*, n° 8.

(2) *Supr.*, n° 128 et 338.

(3) *Supr.*, n° 338.

un bail complet (1). Le bail veut que les parties soient convenues d'un certain temps à courir (art. 1709). Ici, quel est le terme préfixé? pendant combien de temps encore l'occupation devra-t-elle durer? cette occupation, tolérée par le propriétaire pendant la durée du bail primitif, devra-t-elle lui être imposée, de force, après que ce bail aura été résolu? C'est là qu'est le côté faible de l'opinion que je réfute. Car enfin que prétendez-vous? que l'occupation sera réglée par le bail original? Ce bail est résolu, il n'a plus d'existence. Qu'elle doit trouver la loi de sa durée dans la sous-location? Mais le propriétaire n'a pas été partie à ce second contrat, et vous ne pouvez lui opposer ce pacte. Ne dites pas, du reste, qu'il est censé l'avoir approuvé en cette partie. Quelque élastique que puisse être le système des conventions tacites, vous ne pouvez l'étendre jusque-là; consultez d'abord Ulpien et ses savants interprètes. Jamais une pareille idée n'a surgi dans leur esprit. Quelles présomptions en effet ont-ils fait surgir de l'occupation? Les deux que voici, et pas davantage.

D'abord, il y a lieu de croire que le propriétaire, en tolérant l'occupation, a voulu s'assurer une garantie de plus et trouver un nouveau gage dans les meubles du sous-locataire. Tel est le sens des paroles du président Favre : *cur enim passus esset, nisi ut ea obligata haberet*. Ainsi, ce n'est que comme assurance du principal locataire que le propriétaire est censé avoir souffert la sous-location. La convention tacite dans laquelle Ulpien le fait figurer n'est pas un pacte qui tourne contre lui, c'est une convention pour fortifier son droit. C'est pourquoi la glose et Bartole considéraient le sous-locataire comme n'ayant engagé ses meubles qu'à la garantie de l'obligation contractée par le premier locataire : « *Et res illius secundi conductoris sunt obligatæ pro obligatione primi conductoris... obligatur pro obligatione primi conductoris usque ad quantitatem quâ ipse secundus conductor tenetur* (2).

(1) *Supr.*, n° 11, un exemple.

(2) Bartole, sur la loi *Solutum*, § *Solutam*, D. *De pigner. act.*

Dans notre droit français, le sous-locataire n'oblige pas seulement ses meubles, il oblige encore sa personne, c'est ce qui résulte de l'art. 1753. Mais n'importe! ce n'est jamais qu'à titre de sûreté de l'obligation contenue dans le bail principal. L'art. 820 du Code de procédure civile le décide en termes exprès. On ne saurait trop les méditer.

Voilà donc jusqu'où s'étend la première présomption tirée de l'occupation.

La seconde présomption d'Ulpien, c'est que le sous-locataire n'est pas censé avoir voulu s'engager pour tout ce que pourra devoir le premier locataire, mais qu'il ne s'est obligé tacitement que jusqu'à concurrence de ce que lui, second locataire, devait au premier (1).

Il est donc clair que le sort du sous-locataire est perpétuellement lié à celui du principal locataire; qu'il n'est que sa doublure et sa caution (2); que le propriétaire ne l'a souffert que pour corroborer ses garanties contre son débiteur; que si la contumace du principal locataire fait évanouir le bail, le propriétaire reste le maître du terrain.

549. Maintenant, comment a-t-on pu voir dans l'article 1753 quelque chose d'opposé à ces idées? comment n'aperçoit-on pas, au contraire, qu'il les couvre de son autorité?

Il suppose, en effet, trois personnes en jeu, le propriétaire, le locataire et le sous-locataire; le locataire n'ayant pas, et le sous-locataire étant débiteur envers lui d'une portion du prix de la sous-location. Notez, en effet, ces mots : *jusqu'à concurrence du prix de la sous-location DONT IL PEUT ÊTRE DÉBITEUR au moment de la saisie*. Débiteur envers qui? Evidemment envers le locataire qui lui a passé sous-bail. Ceci posé, n'est-il pas évident que l'art. 1753 n'est pas fait pour le cas où le locataire principal a été éliminé? Comment ne voit-on pas qu'il roule sur l'hypothèse où ce premier locataire

(1) V. le texte de la loi 11, § 5.

(2) Voyez (je le répète) l'art. 820 du C. de pr. c.

est resté interposé entre le propriétaire et le locataire !

On voudrait, au contraire, que cet article servît d'argument pour le système qui, supprimant le locataire, oblige le propriétaire à souffrir l'occupation prolongée du sous-locataire. On prétend qu'il est fait pour gouverner non-seulement le temps passé avant la résolution, mais même le temps qui doit s'écouler postérieurement. Mais comment ce tour de force aurait-il quelque succès? On accordera que, le locataire étant exclu par la résolution, le sous-locataire deviendrait dès lors locataire immédiat? Et cependant l'art. 1753 ne parle que du *sous-locataire*. On avouera encore que le sous-bail serait transformé pour l'avenir en bail direct, et cependant l'art. 1753 ne parle que de *sous-location!!!* Et c'est en présence d'un tel antagonisme dans les positions, dans les idées et dans les mots, qu'on voudrait se prévaloir de l'art. 1753!! Il est vrai qu'on a aussi invoqué l'art. 820 du Code de procédure civile!! preuve bien manifeste des préoccupations qui abusent quelquefois les meilleurs esprits!!!

Concluons donc que le droit du sous-locataire, étant enté sur celui du locataire, doit périr avec lui.

ARTICLE 1754.

Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées ;

Au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre ;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de

force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;
Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

ARTICLE 1755.

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

ARTICLE 1756.

Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

SOMMAIRE.

550. Quelles réparations la loi a-t-elles mises à la charge du locataire?
551. 1° Pourquoi est-il tenu des réparations d'âtres, chambranles, etc. de cheminées?
552. Ne peut-il être admis à prouver qu'elles ont été occasionnées par une cause indépendante de son fait?
553. Ces désignations d'objets à la charge du locataire ne sont pas limitatives.
554. 2° Le récrépiment du bas des murailles est à la charge du preneur, parce qu'il est présumé auteur du dégât.
555. 3° Réparations des pavés et carreaux des chambres. Sont-elles toujours aux frais du locataire?
556. *Quid* pour le pavé des cours, écuries, etc.?
557. En est-il de même du pavé des petites cours qui ne reçoivent pas de voitures?
558. Pavé des cuisines, offices, etc.
559. L'ébranlement et déchaussement des pavés n'est pas à la charge du locataire.
560. 4° Quand est-il tenu des réparations de vitres?
561. 5° Pourquoi les réparations de portes, croisées, etc., sont-elles à sa charge?
562. 6° Les réparations de l'aire d'un appartement non carrelé ne sont pas locatives.
563. 7° *Idem*, des escaliers avec dessus en aire de plâtre.
564. *Secus*, si les marches sont carrelées.
565. 8° Les dépendances des escaliers sont à la charge du locataire.
566. 9° *Quid* des réparations de parquets?