

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?

567. 10° Le preneur doit réparer les dégâts causés aux portes par les châtnières et serrures qu'il y pratique. Il en est autrement des trous qu'il perce dans la muraille pour attacher tableaux, patères, tringles, etc.
568. 11° La cassure des glaces, des bordures, moulures d'appartement, est à la charge du preneur.
569. 12° *Id.*, des tringles, poulies, etc.
570. 13° La cassure des balcons, grilles et grillages, et barreaux de fer.
571. 14° *Id.*, des dégâts causés par les chevaux à leurs mangeoires.
572. 15° *Id.*, des râteliers, piliers et barres d'écurie.
573. 16° *Id.*, du nettoyage des cheminées, lavage des vitres.
574. 17° Il en est autrement du curement des privés et des puits que nécessite leur usage.
575. 18° *Quid* des fourneaux, réchauds et paillasses de cuisine?
576. 19° Fours à la charge du preneur ou du bailleur, suivant le dommage.
577. 20° Réparations des pierres à laver.
578. 21° Grille et tuyaux du lavoir.
579. 22° Réparations du ciment qui soude ces tuyaux au lavoir.
580. 23° Bris des barrières de charpente causé par les voitures; dommages causés aux auges et abreuvoirs.
581. 24° Entretien des pompes.
582. 25° Des tuyaux de descente des eaux pluviales et ménagères.
583. 26° Entretien des jardins, pièces d'eau, etc., attachés à la maison louée.
584. Nécessité d'entrer dans ces détails d'énumération pour prévenir les difficultés.
585. Principes généraux qui résultent de cette analyse: 1° le locataire n'est tenu que des dommages qui sont censés provenir de sa faute.
586. En second lieu, le locataire n'est pas tenu des dégâts résultant de l'emploi de la chose suivant son usage.
587. Troisièmement, ou du vice de la matière et du défaut de construction.
588. Quatrièmement, ou bien encore de la force majeure et de la vétusté.
589. En cinquième lieu, le locataire répond non-seulement de son fait, mais encore de celui des gens et animaux de sa maison.
590. Si la maison est occupée par plusieurs locataires, les réparations sont, dans le doute, à la charge du bailleur, contrairement à l'opinion de Pothier.
591. Quel est le tribunal compétent en matière de réparations locatives?
592. Paiement des impôts, logement des militaires, etc., charges locatives.

## COMMENTAIRE.

550. Nous avons vu, dans le commentaire des articles 1720 et 1732, que la loi a mis à la charge du loca-

taire les réparations locatives, différentes en cela des réparations de gros entretien qui sont à la charge du propriétaire (1). Les art. 1754 et 1756 vont nous faire connaître ce que l'on doit entendre par réparations locatives dans les baux de maisons. Nous verrons ensuite, par l'art. 1755, dans quels cas le locataire est affranchi de cette responsabilité.

551. 1° D'abord on considère comme locatives les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées (2). La raison en est facile à comprendre: le législateur a pensé, avec raison, que les dégradations souffertes par ces objets sont causées par le fait du locataire, qui a jeté le bois sans précaution dans le foyer, qui a frappé les contre-cœurs par les coups réitérés des pelles et des pincettes, et qui, en poussant le feu trop vivement, a fait fêler ou détériorer les tablettes et les chambranles.

552. Cependant, si la fêlure des marbres avait eu lieu par la mauvaise qualité de la matière, comme il arrive souvent par le fait des marbriers qui vendent comme sains des marbres tranchés par des fils que leur art recouvre avec adresse, le locataire pourrait, en prouvant cette circonstance, échapper à la responsabilité de l'art. 1754 (3). Il pourrait prouver ainsi que le dommage provient de vice de construction ou de toute autre cause étrangère à sa propre faute.

553. Notre article ne parle pas des croissants placés à droite et à gauche du foyer pour tenir les pelles et les pincettes. Mais leur conservation et leur entretien sont aussi à la charge du locataire (4). L'art. 1754 n'est pas limitatif; il prend soin de déclarer lui-même qu'il ne fait qu'indiquer les cas les plus ordinaires.

(1) *Supr.*, n° 175, 178, 337, 340, etc.

(2) Piales, *Des réparations*, t. 1, p. 41. M. Merlin, *Rép.*, v° *Bail*, § 8. Desgodets, Goupy, Lepage, Bourjon, t. 2, p. 47.

(3) Goupy, sur Desgodets.

(4) Piales, *loc. cit.*, p. 44, d'après Goupy. M. Duvergier, n° 24.

554. 2° Notre article met encore au nombre des réparations locatives le recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre. Le projet du Code Napoléon soumis aux cours d'appel chargeait le locataire du recrépiment *du bas des murailles*. La Cour de Poitiers fit observer, avec raison, que cette expression laissait des prétextes à contestation sur l'étendue en hauteur de ce recrépiment, et elle demanda que cette hauteur fût fixée à un mètre (1). Ce sage amendement est passé dans la loi.

On aperçoit encore ici la raison de l'obligation que l'art. 1754 impose au locataire. C'est lui ou ses gens qui, en déplaçant les meubles, en posant des tables et des chaises près des murailles, ont pu endommager l'enduit qui les recouvre : le locataire doit donc les recrépir à ses frais.

555. 3° Les pavés et carreaux des chambres doivent être réparés par le locataire ; peu importe qu'ils soient de terre cuite, de pierre ou de marbre. C'est le locataire qui les a cassés ou fêlés, soit en les frappant trop rudement, soit en laissant tomber des corps durs, etc.

Remarquez cependant que si la plus grande partie des carreaux se trouvait cassée, fêlée ou feuilletée, la présomption ne tournerait plus contre le locataire, et c'est contre le propriétaire qu'elle militerait. Pourquoi ce tempérament apporté par l'art. 1754 à la responsabilité du locataire ? C'est qu'il est plus vraisemblable que, dans ce cas, le mauvais état des carreaux tient à la qualité vicieuse de la matière, ou provient de la vétusté ou d'une force majeure préjudiciable.

556. Quant au pavé des cours destinées à recevoir des charrettes et des voitures, il est toujours à la charge du propriétaire (2). A la vérité, l'art. 1754 ne s'explique pas à cet égard ; mais on pressent la raison qui vient suppléer à son silence. On ne peut imputer

(1) Fenet, t. 5, p. 317.

(2) Piales, *loc. cit.*, p. 45. Répert., v° *Bail*, § 8, p. 566.

au locataire des détériorations forcément occasionnées par l'usage de la chose suivant sa destination.

Le pavé des écuries, sans cesse fatigué et détérioré par les coups de pied des chevaux, est aussi à la charge du propriétaire (1). C'est une conséquence de la destination de la chose et non pas de la faute du locataire.

Même décision pour le pavé des remises, bûchers, halliers, etc.

557. Il en est autrement du pavé des petites cours où il n'entre ni charrettes, ni carrosses. Le locataire est censé les avoir cassés ; car, quelle autre cause les aurait endommagés, puisque ces cours ne sont pas fatiguées par la pesanteur des voitures ou par des choses d'un grand poids (2) ?

558. Le pavé des cuisines, offices et autres lieux semblables est dans les mêmes conditions (3). La cassure et la fêlure restent au compte du locataire.

559. Mais le simple ébranlement ne doit pas lui être imputé. En voici la raison :

Dans les cours, ce qui déchausse et ébranle les pavés, ce sont les intempéries de l'air, les gouttières, les égouts. De telles causes ne sont pas imputables au locataire.

Dans les cuisines et offices, il y a une autre cause d'ébranlement. C'est le lavage continué qu'on est obligé d'y faire pour la propreté, et qui altère les ciments. Ce lavage, rentrant dans l'usage ordinaire auquel ces lieux sont destinés, ne saurait être une cause de dédommagement par le locataire (4).

560. 4° Les vitres cassées ou fêlées doivent aussi être rétablies par le locataire. Il est présumé être l'auteur de la dégradation, soit par sa maladresse, soit par

(1) Piales, *loc. cit.*, p. 45. Répert., v° *Bail*, § 8, p. 566.

(2) Piales, Goupy, Merlin (*loc. cit.*). — (3) *Id.* — (4) *Id.*

son défaut de soin; mais cette présomption cesse quand il est prouvé que la cassure est le résultat d'un fait de force majeure inévitable. L'art. 1754 donne la grêle pour exemple d'accidents extraordinaires de nature à disculper le locataire. Toutefois, il faudra examiner si le locataire ne pouvait s'en garantir en tenant les persiennes ou les contrevents fermés lorsque l'orage commençait à se montrer. Virgile a très-bien dit :

... *Nunquam imprudentibus imber  
Obruit* (1).

561. 5° Sont aussi réputées locatives, d'après l'article 1754, les réparations à faire aux portes, aux croisées, aux planches de cloison ou fermeture de boutiques, aux gonds, aux targettes, aux serrures. A la vérité, le locataire pourrait objecter, non sans fondement, que le frottement continu des clefs altère nécessairement et use la garniture des serrures, sans qu'il y ait de sa faute; mais on répond que rien n'est plus facile que de forcer la garniture d'une serrure lorsqu'on l'ouvre sans précaution, et que, dans le doute, il vaut mieux prévenir les abus qui pourraient résulter de la mauvaise volonté des locataires en les chargeant de l'entretien des serrures. Tel est le vœu de l'art. 1754 conforme à l'opinion de Goupy (2).

562. Ici s'arrête l'énumération donnée par l'article 1754. Il renvoie, pour le surplus, à l'usage des lieux.

Or voici à cet égard quelques nouveaux détails.

6° Si les pièces de l'appartement ne sont pas carrelées, on ne regarde pas comme réparations locatives les trous qui se font dans les aires du plâtre (3), car le moindre frottement suffit pour occasionner ces trous,

(1) *Géorgiq.*, I, 374.

(2) V. Répert., *Bail*, p. 566, col. 1. Ainsi, dans le doute, on présume qu'il y a faute tant que le locataire ne prouve pas le contraire, ce qui est conforme à ce que j'ai dit nos 222, 342, 363, 364; car il n'y a force majeure qu'autant que toute idée de faute est exclue.

(3) Répert., *Bail*, § 8.

et dès lors on ne peut dire qu'ils proviennent de la faute du locataire.

563. 7° C'est aussi pour cela qu'on ne met pas à la charge du locataire les trous des marches des escaliers dont les dessus sont avec aire de plâtre.

564. Mais si les marches sont carrelées entre le bois, les carreaux qui se cassent ou se déplacent sont réparés par le preneur. L'art. 1754 nous fournit ici un argument tout à fait concluant.

Toutefois, il se présente une difficulté sérieuse, dans le cas où la maison est occupée par plusieurs locataires. Je l'examinerai tout à l'heure au n° 590, et j'établirai, contre l'autorité de Pothier, que les locataires, n'étant pas garants les uns des autres, cessent d'être responsables.

565. 8° Les dépendances des escaliers, telles que les vitres des croisées qui les éclairent, les rampes, les lanternes, sont gouvernées par les règles posées au numéro précédent (1).

566. 9° Le preneur est tenu de réparer les panneaux ou battants du parquet qui se trouvent cassés ou enfoncés par violence; mais si le parquet était détérioré dans une grande partie, on appliquerait ici, par analogie, la décision de l'art. 1753, § 3 (2).

567. 10° Le locataire qui fait percer une chatière dans une porte est tenu de faire remettre la planche entière où le trou a été pratiqué.

Pareillement, s'il a fait placer une seconde serrure à une porte, et qu'à cet effet il ait pratiqué des entailles pour la mettre en place, le bailleur pourra exiger qu'il soit remis une planche neuve à la place de celle à laquelle on aura travaillé, quand même on n'y aurait fait qu'un trou pour passer la clef.

(1) Répert., *loc. cit.*, p. 566.

(2) *Supr.*, n° 535.

Mais je pense qu'il en est autrement des trous que le preneur pratique dans les murs ou dans les plafonds pour accrocher les tableaux, poser des patères, des tringles, des couronnes de lit, etc.; car alors il ne fait qu'user de la chose suivant sa destination. C'est en quoi ce cas diffère du précédent, où le locataire avait fait un acte de dégradation qui ne rentrait pas dans la destination et dans l'usage de la chose.

568. 11° Le preneur répond encore de la cassure des glaces, à moins qu'il ne justifie que le dommage provient du gonflement des plâtres ou de ce que les bois des parquets se sont déjetés.

Il répond aussi des bordures, moulures, sculptures et ornements qui existent dans l'appartement et qu'il est censé avoir reçus en bon état.

569. 12° Il en est de même des tringles de fer, des croisées qui portent des rideaux, des poulies, des croisants.

570. 13° Il doit encore entretenir les balcons et grilles de fer des enroulements qui viennent à manquer aux barreaux.

Les treillis de fil de fer ou de laiton qui sont endommagés autrement que par vétusté sont aussi à sa charge.

571. 14° Il est d'usage de mettre au rang des réparations locatives les trous pratiqués dans la maçonnerie des mangeoires des chevaux. — Si le devant d'une mangeoire se trouve rongé par le cheval, le locataire est obligé d'en faire remettre une autre.

La raison de ceci est que ce dommage est l'effet d'un vice des chevaux et non le résultat de la destination de la chose, comme dans le cas examiné au n° 556.

572. 15° Si les râteliers sont endommagés autrement que par la vétusté, c'est au locataire à les réparer, ainsi que les piliers et les barres qui servent à séparer les chevaux.

573. 16° Le nettoieinent des cheminées, le lavage des vitres sont à la charge du locataire.

574. 17° Mais le curement des puits et des fosses d'aisance est une dépense du propriétaire, à moins de clause ou d'usage contraires (1); l'art. 1756, qui le décide ainsi, est en harmonie avec l'ancien droit. En effet, l'encombrement des privés est une suite de leur destination. Quant à celui des puits, il peut provenir du fait des locataires antérieurs, et d'ailleurs il est peu facile à reconnaître lorsqu'on entre en jouissance. Enfin, un puits n'est-il pas souvent commun (2)?

L'entretien des cordes et des seaux est seul à la charge des locataires (3).

575. 18° Suivant Goupy et M. Merlin, l'usage est que le bailleur reste chargé des murs, voûtes et planchers des fourneaux, et que le preneur entretienne le carreau placé sur les planchers qui reçoivent les cendres des réchauds et celui qui est au-dessus des fourneaux; le preneur doit aussi rétablir les réchauds potagers lorsqu'il y en a de cassés, et les grilles lorsqu'elles sont brûlées.

Quant aux *paillasses* de cuisine, le locataire n'est tenu que du carreau de dessus. On appelle ainsi de petits massifs de maçonnerie carrelés par-dessus, élevés de terre de 1 pied ou de 15 pouces de hauteur, et sur lesquels on met du charbon pour faire cuire doucement les viandes.

576. 19° Quant aux fours, l'usage est que le bailleur entretienne les murs et la cheminée, ainsi que la voûte inférieure s'il y en a une; le locataire n'est tenu de réparer que l'aire du four et la voûte intérieure qui est soumise immédiatement à l'action du feu.

(1) La Cour de Montpellier, dans ses observ. sur l'art. 44 (Fenet, t. 4, p. 461), semble indiquer qu'il y en a dans les localités de son ressort.

(2) V. Observ. du trib. de cassation (Fenet, t. 2, p. 731). Sur cette dernière raison, V. *infra*, n° 590. — (3) Id.

577. 20° Si les pierres à laver la vaisselle viennent à être cassées ou écornées durant le bail, c'est au locataire à les réparer. Cependant, si le dommage avait été l'effet de quelque fil qui se serait trouvé dans la pierre, la réparation concernerait le bailleur. Il en serait de même si la pierre se trouvait creusée par vétusté, à cause du long usage.

578. 21° Il arrive souvent qu'il y a un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir, avec une petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement de ce tuyau. Lorsque cette grille est enfoncée ou rompue, le locataire est tenu de son rétablissement. On présume que le dommage a été causé par la pesanteur des objets qu'il a placés dessus.

579. 22° Goupy condamne avec raison la pratique des experts qui mettent au compte du locataire la réparation de la soudure en mastic qui unit la pierre à laver à son tuyau de plomb. C'est là en effet une dépense du propriétaire qui est responsable de n'avoir pas fait la jonction d'une manière plus solide, et qui, par une économie mal entendue, a préféré une soudure de mastic à une soudure de plomb. Le locataire ne doit pas être chargé d'entretenir une chose à laquelle le bailleur a négligé de donner la solidité convenable.

580. 23° Goupy, dont l'opinion est approuvée par M. Merlin, critique aussi l'usage dans lequel on est quelquefois de faire payer au locataire les barrières de charpente que brisent les voitures qui entrent dans les cours et remises de la maison louée.

Il étend la même critique au paiement qu'on exige du locataire pour le dommage causé aux auges de pierre destinées à abreuver les chevaux, et aux bornes que les cochers écornent quelquefois par défaut de dextérité. Il se fonde sur ce que les bornes et les barrières ne sont établies que dans l'intérêt du bailleur, et pour préserver les murs; que, ne donnant au locataire aucune utilité, celui-ci ne doit pas être chargé de les en-

tretenir. Quant aux auges, le bailleur devait les contre-garder avec du fer pour empêcher les voitures de les endommager.

Je pense toutefois qu'il vaut mieux suivre le sentiment de Lepage.

La maladresse des cochers est un fait dont les locataires qui les emploient sont responsables. Quand les bornes sont de pierre, et que la largeur de la porte charretière est suffisante pour le jeu des voitures, la cassure est évidemment un fait étranger au propriétaire, et dont l'art. 1382 du Code Napoléon oblige le locataire à lui faire raison.

Je ne vois pas non plus pourquoi le propriétaire devrait faire garnir les auges de fer : la pierre est une matière assez dure pour que l'auge serve à sa destination.

581. 24° Le piston, la tringle de fer qui le fait mouvoir et le balancier des pompes sont à l'entretien du locataire. Mais si la pompe est à l'usage commun de plusieurs locataires, on se réglera suivant ce qui sera dit *infra*, n° 590.

582. 25° Les tuyaux de descente pour conduire les eaux pluviales et ménagères ne sont pas à la charge du locataire. Leur engorgement est un accident dont le propriétaire est seul responsable.

583. 26° Lorsqu'il y a un jardin attaché à la maison louée, le locataire doit l'entretenir. Les allées doivent être rendues dressées et sablées; il faut que les gazons, bordures et plates-bandes soient entretenus en bon état. Mais je ne pense pas que les arbrisseaux qui meurent naturellement pendant le bail doivent être remplacés; c'est un fait de force majeure non imputable au locataire (1).

Lorsqu'il y a des treillages et portiques de treillages, le locataire n'est tenu que de ce qui peut se trouver

(1) *Contrà*, M. Duvergier, t. 2, p. 42, n° 24.

cassé par violence, et non du dommage causé par les vents ou par une longue suite d'années.

S'il y a des bassins ou jets d'eau, le locataire doit réparer les tuyaux lorsque la gelée les a fait crever; car il a négligé d'en ôter l'eau pendant l'hiver. Il doit aussi entretenir les robinets.

Si les réservoirs étaient endommagés parce que le locataire n'aurait pas eu soin de les faire décharger durant la gelée, la réparation serait à son compte.

En ce qui concerne les vases de fleurs et les bancs que le propriétaire a laissés dans les jardins, l'usage est de ne mettre au compte du locataire que ceux de ces objets qui sont de faïence, de fonte ou de fer, parce que, s'il arrive qu'ils soient endommagés autrement que par vétusté, il est raisonnable de présumer que la faute du locataire en est cause. Mais si ces objets sont en marbre, en pierre ou en terre cuite, le locataire est affranchi, attendu qu'ici les dégradations peuvent provenir de l'intempérie de l'air, sauf au propriétaire à prouver qu'ils ont été rompus par violence. Telle est la distinction de Goupy : l'usage y est conforme.

584. Terminons ici ces longs détails : ils pourront paraître minutieux; mais il était nécessaire de fixer l'esprit du lecteur sur des usages et des règles qui ont exercé la patience d'habiles praticiens. Ce sont des points secondaires sans doute, et de peu d'intérêt. En droit, il y a des difficultés partout, même dans les bagatelles : *in tenui labor*.

585. Du reste, quelques principes viennent se dégager de cette analyse. Nous les résumerons ici. Le premier, c'est que le locataire n'est chargé des réparations locatives que parce que le dommage qui les a nécessitées est censé provenir de sa faute, c'est-à-dire d'un défaut de précaution dans l'usage de la chose qui a été confiée à sa garde. Toutes les réparations locatives dont j'ai donné l'énumération se réfèrent à cette règle; du reste, je l'avais déjà posée au n° 175.

586. Le second principe, c'est que le locataire n'est pas chargé des dépenses d'entretien lorsque les faits qui les ont rendues nécessaires rentrent dans l'usage naturel de la chose et sont la conséquence de sa destination (1). Nous en avons vu la preuve aux n° 556, 559, 562, 563, 567, 574, 577 (2).

587. Le troisième principe est que le locataire est également affranchi quand la dégradation provient du vice de la matière ou du défaut de construction. C'est ce qui résulte des n° 552, 555, 565, 568, 577, 579.

588. Le quatrième principe est que le locataire trouve une nouvelle excuse dans la force majeure et dans la vétusté. L'art. 1755 consacre du reste en termes exprès cette vérité. Elle ressort des exemples posés aux n° 560, 577, etc., etc. (3).

Au surplus, je ne m'étendrai pas ici sur la définition de la force majeure et de la vétusté que le Code Napoléon, d'accord avec les lois romaines, place toujours sur la même ligne. Je renvoie à ce que j'ai dit, à cet égard, dans mon Commentaire de l'art. 1722, n° 203 et suiv., et dans mon Commentaire de l'article 1732, n° 339 et suivants.

589. Le cinquième principe, déjà écrit dans l'article 1735, est que le locataire répond non-seulement de son propre fait, mais encore de celui de ses gens, ainsi que des dommages occasionnés par les animaux vicieux qui sont sous sa garde. Les exemples ressortent des n° 571, 580.

590. Mais le locataire ne répond pas du fait des autres locataires qui jouissent avec lui de certaines parties de la maison. A ce propos, il convient d'examiner

(1) V. mon Comm. de la Vente, t. 2, n° 738, où je cite des autorités.

(2) V. *supr.*, exception, n° 182. Voyez aussi un exemple de notre principe au même numéro.

(3) V. *supr.*, usage contraire en fait de bail de moulin, n° 182.

la question suivante, qui me semble avoir été mal résolue par Pothier.

Lorsque la maison est occupée par plusieurs locataires, qui doit supporter les réparations locatives des choses destinées à l'usage de tous, comme l'escalier, les cours, les passages et corridors, la pompe, etc., etc.?

Pothier tient, contre Goupy, que tous les locataires sont responsables (1). Je pense au contraire, avec M. Merlin (2), que c'est le bailleur qui doit faire les réparations; car la présomption que la loi élève contre le locataire qui occupe les lieux exclusivement, ne peut être invoquée lorsque les lieux sont communs à tous les habitants d'une maison. Ici n'existe pas la disposition rigoureuse de l'art. 1736 (3). Les lieux ne sont pas confiés à la garde particulière de chacun des locataires; celui-ci n'a pu veiller sur celui-là; aucun d'eux n'a entendu être garant de l'autre (4). C'est par cette raison que le tribunal de cassation expliquait la disposition de l'art. 1756 qui met le curement du puits à la charge du bailleur (5). Le bailleur n'a qu'un moyen à prendre: c'est de stipuler que chaque locataire contribuera proportionnellement aux réparations locatives des choses communes.

Il est bien entendu, du reste, que la décision cesserait si l'on connaissait quel est celui des locataires qui est l'auteur de la dégradation.

591. Nous venons de voir ce qui concerne la charge des réparations locatives. Quant aux actions auxquelles elles donnent lieu, et au tribunal compétent, je me suis expliqué ci-dessus au n° 348.

592. Il y a d'autres obligations imposées aux locataires en ce qui concerne les impôts, le logement des

(1) N° 223.

(2) V° *Bail*, § 8, p. 566, col. 1. *Junge* M. Duvergier, t. 2, n° 25.

(3) *Supr.*, n° 377.

(4) Lepage, *Lois des bâtiments*, t. 2, p. 269.

(5) *Supr.*, n° 574.

gens de guerre et le balayage des rues. Je renvoie là-dessus à ce que j'ai dit *suprà* n°s 332 à 336.

## ARTICLE 1757.

Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux des maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

## SOMMAIRE.

593. L'art. 1757 est la seule disposition spéciale aux baux des meubles.  
 594. Quelle durée assigne-t-il à ces baux, quand il n'existe aucun terme convenu entre les parties?  
 595. L'article primitif du projet fixait aux baux de meubles une durée uniforme: l'article adopté définitivement s'en réfère aux usages locaux.  
 596. D'après la majorité des coutumes, les locations sont réputées annales.  
 597. Dans d'autres lieux, elles sont censées avoir une durée indéfinie, tant qu'aucun congé n'est intervenu.  
 598. Si le bail des meubles a été fait à tant par an, ou par mois, la durée se trouve suffisamment déterminée.  
 599. Lors même que le bail de l'appartement contiendrait une durée déterminée, le bail des meubles sera toujours soumis au délai d'usage, si le propriétaire des meubles n'a pas été instruit de la clause expresse de durée du bail principal.  
 600. La présomption de l'art. 1757 est-elle applicable lorsque ce n'est plus un locataire, mais le propriétaire lui-même qui prend des meubles à loyer sans fixer le terme du bail?  
 601. Y a-t-il, en fait de meubles, tacite reconduction?

## COMMENTAIRE.

593. Le titre du louage parle quelquefois du louage des meubles (art. 1711 et 1713); mais notre article est le seul qui contienne une disposition réglementaire qui le concerne spécialement, et encore ne s'occupe-t-il que des meubles destinés à garnir des lieux destinés à l'habitation. Au surplus, lorsque l'occasion s'est présentée de montrer l'application des principes géné-