

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-

raux aux baux de meubles, je l'ai saisie avec empressement. On en trouvera des preuves aux nos 110, 160, 176, 461, etc.

594. Venons à l'objet même de notre article.

Lorsqu'on a loué sans terme préfix des meubles destinés à garnir une maison entière, un corps de logis, une boutique, un appartement, la loi trouve dans la destination des meubles une suffisante indication du terme que les parties sont censées avoir voulu apposer à leur convention; elle veut que le bail soit censé fait pour la durée ordinaire des baux des maisons, corps de logis, boutiques et autres appartements, d'après l'usage des lieux. Ceci est conforme à la règle que le bail des meubles est présumé devoir se prolonger pour le temps nécessaire au but que le locataire s'est proposé en prenant la chose à location (1).

595. Le projet d'article soumis au conseil d'Etat (2) avait pensé que lorsque le bail de meubles dont s'occupe notre art. 1757, avait été fait sans terme, il convenait que la loi lui donnât elle-même, autant que possible, une durée uniforme pour tous les pays, et qu'elle ne s'en référât aux usages des lieux qu'autant que certaines habitudes locales demanderaient à être respectées. Il décidait, en conséquence, 1° que le bail de meubles fournis pour garnir une maison entière est censé fait pour un an; 2° que celui des meubles garnissant un corps de logis entier ou une boutique est censé fait pour six mois; 3° que le bail des meubles fournis pour garnir tous autres appartements est censé fait pour la durée ordinaire des baux desdits appartements, suivant l'usage des lieux.

Mais lorsque la discussion s'engagea au conseil d'Etat, M. Tronchet dit que, pour mettre l'art. 1757 en harmonie avec l'art. 1736, qui, en ce qui concerne le délai des congés, s'en réfère à l'usage des lieux, il fal-

(1) Pothier, n° 31.

(2) L'art. 15 (Fenet, t. 14, p. 219).

lait renoncer à faire une règle limitative, et qu'il valait mieux donner dans tous les cas la préférence aux usages locaux (1). Cette proposition amena la rédaction qu'on lit aujourd'hui dans l'art. 1757; mais j'avoue que le projet de loi me paraît mieux entendu et plus digne du législateur que l'article adopté (2).

596. Quoi qu'il en soit, et puisque la loi le veut, indiquons quelques-unes des coutumes locales qui fixent la durée des baux des maisons, appartements, boutiques, etc.

Et d'abord nous avons parlé aux nos 408, 409, 410, 412, des usages d'Orléans, de Montargis, Lille, Reims, Toulouse, Normandie, où les baux sont censés faits pour un an.

Il en est de même à Rennes, dans le Bourbonnais (3), dans l'Auvergne, où il y a ce proverbe connu : *La cle porte un an.*

En Touraine, une maison entière, une auberge, une boutique, sont aussi présumées avoir été louées pour l'année; un appartement pour six mois (4).

A Blois, les locations sont annales (5), ainsi qu'à Marseille et dans le Berry.

On voit par ces détails que les locations annales sont très-nombreuses.

597. Dans d'autres localités, les baux sans convention de temps sont censés avoir une durée indéfinie; ils se prolongent d'un terme de payement à un autre, jusqu'à ce qu'un congé intervienne pour les faire cesser. Tel est l'usage à Paris (6), à Bordeaux et dans beaucoup d'autres villes et provinces.

(1) Fenet, t. 14, p. 238.

(2) V. *supr.*, n° 401, les observ. des Cours.

(3) Art. 124 de la cout.

(4) Cottereau, nos 3348, 3436, 3437 et 3438.

(5) Fouré (Comm. de la cout.).

(6) M. Duranton, t. 17, n° 168. M. Duvergier, t. 2, n° 42. M. Delvincourt t. 3, p. 200 (note 3 de la page 104).

598. Lorsque le louage des meubles destinés à garnir une maison, un appartement, etc., a été fait à tant par an, tant par mois, tant par semaine, je crois que cette convention a un sens précis qui écarte l'application de l'art. 1757, lequel n'a été fait que pour le cas où aucune circonstance particulière ne vient révéler l'intention des parties. L'art. 1758 veut que lorsqu'une convention semblable intervient dans la location d'un appartement garni, la location soit censée faite à l'an, au mois, à la semaine, etc. Or, il me semble que cet article s'applique à plus forte raison à la simple location des meubles, et qu'il donne par analogie l'interprétation véritable de la clause en question (1).

599. Si l'appartement est loué par un bail écrit contenant un temps expressément déterminé, et que le locataire des meubles n'ait pas indiqué ce temps au propriétaire, le bail des meubles destinés à le garnir n'en sera par moins censé fait pour le temps que l'usage des lieux détermine. La raison de cette opinion, que j'emprunte à M. Delvincourt (2), c'est que le loueur de meubles ne connaît pas les stipulations secrètes du bail écrit, et que le preneur, en les lui laissant ignorer, lui a donné un juste sujet de croire que sa position était réglée par l'usage des lieux.

Mais si le locataire a donné connaissance au propriétaire des meubles de son bail écrit, le louage des meubles sera censé s'accorder avec le temps que le contrat détermine (3).

600. L'art. 1757 semble supposer que la maison, l'appartement, la boutique, qui doivent être garnis par les meubles, sont tenus à loyer, et, dans le doute, il veut que le bail du contenant impose au bail du contenu les conditions de temps auxquelles il est soumis. Mais si la maison n'était pas occupée à titre de bail, l'ar-

(1) V. Pothier, n° 30. V. aussi M. Marcadé, art. 1757, 1758, n° 1.

(2) T. 3, p. 202, note 3.

(3) MM. Duvergier, t. 2, n° 233; Marcadé, *loc. cit.*

ticle 1757 continuerait-il à être applicable? Par exemple: J'ai une maison de campagne que je viens d'acheter, et avant que je n'aie fait venir de Paris le mobilier dont je veux la garnir, je loue chez un tapissier des environs les meubles qui me sont provisoirement nécessaires. Au bout de trois mois, je lui signifie qu'il vienne les reprendre. Mais il prétend que je les lui ai loués tant par an, qu'ainsi le bail est censé avoir été fait pour une année (1). Moi, au contraire, je soutiens que nous avons traité à tant par mois, et au milieu de ce conflit le juge reste sans moyens d'arriver à la vérité. Dans ce doute que devra-t-il faire? Prendra-t-il sa règle dans l'art. 1757? ou bien ira-t-il chercher une analogie dans le paragraphe final de l'art. 1758 (2)?

Contre le premier sentiment, on peut dire que quand c'est un propriétaire de maison qui prend des meubles à loyer pour la meubler, le motif de l'art. 1757 manque; car cet article repose sur cette idée que le locataire, ayant besoin des meubles pendant tout le temps qu'il a loué la maison, est présumé les avoir pris pour ce même temps; mais qu'ici la qualité de propriétaire change cette combinaison du législateur, et renverse sa présomption. Néanmoins je pense que l'art. 1757 doit prévaloir; il n'est pas assez exclusif dans ses termes pour qu'on ne puisse l'appliquer qu'au locataire de maison exclusivement.

601. La tacite reconduction a lieu en fait de meubles. Je renvoie à ce que j'ai dit à ce sujet au n° 461.

#### ARTICLE 1758.

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an;  
 Au mois, quand il a été fait à tant par mois;  
 Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

(1) *Supr.*, n° 598.

(2) *Infr.*, n° 603.

Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

## SOMMAIRE.

602. Objet de l'article.  
 603. Quand un appartement meublé est loué à tant par an, par mois ou semaine, le législateur veut que le bail soit censé fait pour une année, un mois, une semaine, etc., quels que soient d'ailleurs les usages locaux.  
 604. Cette disposition n'est applicable qu'aux baux d'appartements garnis.  
 605. Quant aux baux d'appartements non garnis, leur durée est fixée par les coutumes locales.

## COMMENTAIRE.

602. L'art. 1758 s'occupe des baux d'appartements garnis.

Il prévoit deux hypothèses : 1° celle où les parties ont déterminé le temps de la location en la fixant à l'année, au mois, au jour ; 2° celle où, le temps n'ayant pas été déterminé, il faut s'en rapporter aux usages des lieux (1).

603. Ainsi la convention que le locataire d'un appartement garni payera tant par semaine ou par jour, etc., a un sens précis que l'art. 1758 détermine positivement. Cet article veut que le bail ait pour limites naturelles celles indiquées par le prix. Tout usage contraire serait insuffisant pour modifier cette règle. Les effets de la convention sont expliqués ici par le souverain interprète, par le législateur (2) ; je m'étonne donc que M. Delvincourt ait cru qu'on pouvait lui opposer l'usage des lieux (3) ; cet auteur n'a émis cette opinion, dont on verra du reste le prétexte au n° 605, que parce qu'il a perdu de vue la discussion du conseil d'État. Il y aurait appris que MM. Berlier et Tronchet établirent très-

(1) M. Tronchet (Fenet, t. 14, p. 239).

(2) M. Berlier (id., p. 238).

(3) T. 3, p. 202.

positivement que l'usage des lieux ne pourrait être invoqué que dans le cas du dernier paragraphe de l'article 1758, et jamais dans la première hypothèse qu'il embrasse.

Il paraît qu'à Paris l'usage des lieux est, en l'absence de toute convention, de considérer les appartements garnis comme loués pour le terme de quinze jours (1).

604. Au surplus, la règle que la convention de payer tant par an, par mois, par semaine ou par jour fixe par cela même la durée du bail à un an, un mois, une semaine, un jour ; cette règle, disons-nous, n'est invariable que pour les locations d'appartements garnis (2) ou de meubles (3). Mais s'il s'agissait d'une maison vide, il ne faudrait pas la considérer comme décisive, et l'on donnerait la préférence à l'usage des lieux. Ainsi, par exemple, à Paris, un bail fait à tant par an, ne serait pas censé fait pour une année ; ce serait un bail d'une durée indéterminée qui pourrait cesser à un terme autre que celui de l'année, et même avant la fin de l'année, moyennant un congé donné en temps utile (4) ; la fixation du prix à tant par an n'a pour objet, dans le cas dont nous parlons, que de régler la somme que devra payer le locataire, eu égard au temps de son occupation, et ce paiement se fait par quartier de trois en trois mois pour les maisons et de six en six mois pour les boutiques. A chaque quartier, chaque partie peut résilier en donnant congé.

605. Je sais qu'il peut paraître extraordinaire que le bail d'une maison vide à tant par an puisse être résilié au bout de trois ou six mois ; tandis que celui d'une maison garnie à tant par an devra subsister un an. Quoi qu'il en soit, l'art. 1758, qui prévoit ce dernier cas, est formel ; il est supérieur à l'usage. Pour le premier, au

(1) M. Lacuée (Discuss. au conseil d'Etat, dans Fenet, t. 14, p. 238).

(2) Art. 1758.

(3) D'après ce que j'ai dit ci-dessus, n° 598, par analogie de l'art. 1758.

(4) M. Duranton, t. 17, n° 138. M. Duvergier, t. 2, n° 36. D'après M. Delvincourt, t. 3, p. 202 (note 2 de la p. 104).

contraire, il faut suivre la coutume locale; et, quand on se place sur ce terrain, il faut s'attendre à ne pouvoir tout expliquer rationnellement.

## ARTICLE 1759.

Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

## SOMMAIRE.

606. De la reconduction des maisons. — Questions qu'elle soulève.  
 607. Après quel délai la continuation de possession du locataire fait-elle présumer la reconduction?  
 608. Coutumes remarquables de Bourbonnais, d'Aurillac et d'Auxerre sur cette matière.  
 609. Le Code Napoléon ne fait plus dépendre la reconduction que de la continuation de jouissance du preneur.  
 610. Coutumes qui rentraient dans ce système.  
 611. Malgré l'abrogation des coutumes, elles peuvent encore servir aux juges de moyen d'interprétation.  
 612. Pour combien de temps se fait la reconduction tacite?  
 613. Suivant plusieurs coutumes, elle se faisait pour un an.  
 614. Suivant d'autres, pour un temps indéfini.  
 615. Le Code a maintenu sur ce point les anciens usages.  
 616. Comment finit la reconduction déterminée dans sa durée par les coutumes locales?  
 617. Les coutumes qui ne fixaient aucune durée positive exigeaient un congé.  
 617 bis. Quant aux autres coutumes, la reconduction ne se terminait qu'après un congé préalable, ou finissait de plein droit comme le bail primitif lui-même.  
 618. Le Code Napoléon est venu imposer dans tous les cas la nécessité d'un congé pour mettre un terme à la reconduction.  
 619. Cette obligation de donner congé subsiste lors même que le bail primitif devait finir de plein droit.

## COMMENTAIRE.

606. Cet article a trait à la reconduction des maisons. J'ai exposé aux n<sup>os</sup> 443 et suivants les règles de cette matière. Il suffira de nous appesantir ici sur deux points principaux. Quel est le temps de possession nécessaire pour faire prononcer la reconduction? pour quel temps la reconduction est-elle censée faite?

607. Sur le premier point, il y a une remarque à faire. L'art. 1738 n'a voulu rien fixer; je l'ai déjà dit au n<sup>o</sup> 446. Il a entendu s'en rapporter à la prudence des juges, ainsi que le déclarait M. Bigot. Ce n'est pas aux coutumes locales qu'il fait appel, comme dans l'article 1736; non! Les juges apprécieront les caractères et la durée de la jouissance du preneur. Ils décident dans leur sagesse.

Néanmoins, les usages locaux peuvent avoir de l'influence pour expliquer l'intention réciproque des parties. Il faut jeter un coup d'œil rapide sur les plus saillants.

608. La coutume de Bourbonnais faisait résulter une tacite reconduction, non pas seulement de la continuation de la jouissance de la maison depuis l'expiration du bail; mais de cela seul qu'aucune des parties n'avait dénoncé à l'autre, avant l'expiration du bail, qu'elle n'entendait plus continuer la location (1). Ce système est digne d'attention. La reconduction ne dépend pas des faits postérieurs à l'expiration du bail, elle dépend du silence des parties avant la fin du bail et pendant sa durée. Par cela seul que le bail est parvenu à son terme sans que le bailleur ou le preneur aient déclaré ne vouloir plus continuer leurs rapports civils, un nouveau bail succède de plein droit au premier. Il y a reconduction.

La coutume de Bourbonnais n'était pas la seule qui

1) Ch. 13, art. 124. Pothier, *Louage*, n<sup>o</sup> 353.