

dans notre droit public, les provinces sont en tout assimilées aux communes. Cette matière appartient au droit administratif (n° 98).

CHAPITRE II.

DES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX DES MAISONS ET DES BIENS RURAUX.

§ I. Des obligations de bailleur.

Sommaire.

822. Quelles sont les obligations du bailleur et de quel principe découlent-elles ?

822. L'article 1719 énumère les obligations du bailleur : il est tenu de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Toutes ces obligations découlent de l'objet du contrat, tel que l'article 1709 le définit : le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur d'une chose pendant un certain temps (n° 101).

N° 1. DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE.

Sommaire.

823. Le bailleur doit délivrer la chose louée. *Quid* s'il ne fait pas la délivrance

824. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations.

823. Puisque le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur de la chose louée, il doit commencer par la lui délivrer, pour que le preneur en puisse jouir (art. 1719, 1^o). Il peut y être contraint au besoin par la force publique. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations conventionnelles* sur l'obligation de délivrer et sur l'obligation de faire (1). Le preneur peut aussi,

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 595, n° 547-550.

quand le bailleur ne lui fait pas la délivrance, demander la résolution du contrat, en vertu de la condition résolutoire tacite, qui est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique (art. 1184) (n°s 102 et 106).

824. « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1720). Il s'oblige à faire jouir le preneur, il doit donc mettre la chose dans un état tel que la jouissance en soit possible. Pourquoi la loi dit-elle : « réparations de toute espèce » ? Cela ne veut pas dire que le bailleur soit tenu de faire tous les travaux, même de luxe, que le preneur exigerait ; le mot *réparations* implique des travaux nécessaires ; si la loi ajoute *de toute espèce*, c'est pour marquer que l'on ne doit pas distinguer, lors de la délivrance, entre les réparations *locatives* et les *grosses* réparations. La loi fait cette distinction pendant la durée du bail, en mettant les réparations locatives à charge du preneur ; nous en dirons la raison plus loin. Au moment où se fait la délivrance, il ne peut être question d'une obligation du preneur relative à la jouissance et aux réparations qu'elle occasionne, puisque le preneur n'a pas encore joui. Toutes les réparations quelles qu'elles soient doivent donc être à la charge du bailleur (n° 107).

N° 2. DES RÉPARATIONS PENDANT LA DURÉE DU BAIL.

Sommaire.

825. Quelles sont les réparations dont le bailleur est tenu ? Comment peut-on les distinguer des travaux de reconstruction dont le bailleur n'est pas tenu ?

825. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 1759), avec la restriction qu'y apporte l'article 1720, 2^o ; il doit faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, sauf les locatives ; celles-ci sont à charge du preneur. Toutes les autres réparations doivent être faites par le bailleur, à condition qu'elles soient *nécessaires*. Il en serait ainsi lors même que les réparations seraient devenues nécessaires par un cas fortuit ; la loi ne distingue pas d'où vient la nécessité. Il n'y aurait d'exception que si la réparation était néces-

sitée par la faute du preneur; celui-ci en serait tenu dans ce cas, chacun devant répondre des conséquences de sa faute. Mais le cas fortuit n'entraîne aucune obligation à charge du preneur; s'il nécessite des réparations, c'est au bailleur de les faire, car il doit faire jouir le preneur, et comment celui-ci jouirait-il, si la chose ne recevait pas les réparations nécessaires (n° 110)?

On a objecté l'article 1722 qui prévoit le cas où, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en partie; la loi décide que, dans ce cas, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail; il ne peut donc pas exiger la reconstruction de la partie détruite. L'objection confond les réparations avec la *perte partielle*: le bailleur doit *réparer*, il ne doit pas *reconstruire*. En cas de perte partielle, la jouissance devient impossible, et il y a lieu de résilier le bail, à moins que le preneur ne veuille se contenter d'une diminution de prix. Cette distinction concilie les articles 1720 et 1722 en ce qui concerne la difficulté de droit. Reste une difficulté de fait: comment distinguer les travaux qui constituent une réparation et ceux qui constituent une reconstruction? Le juge appréciera, en s'aidant, au besoin, de l'avis des gens de l'art (nos 110 et 111).

N° 5. GARANTIE DES VICES.

Sommaire.

826. De quels vices le bailleur est-il garant?
 827. Qu'entend-on par vices qui *empêchent* l'usage
 828. Quels sont les droits du preneur quand la chose est viciée?

826. « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage » (art. 1721). Comme le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur, il manque à son obligation s'il lui livre une chose infectée d'un vice qui empêche la jouissance à laquelle le preneur a droit; donc il doit être garant.

L'article 1721 ajoute que le bailleur est garant des vices, quand même il ne les aurait pas connus lors du bail. C'est l'application des principes généraux. L'ignorance du bailleur fait qu'il est de bonne foi; mais la bonne foi n'empêche pas la faute; il n'en est

pas moins vrai que le bailleur manque à l'engagement qu'il a contracté de livrer au preneur une chose qui soit en bon état et dont celui-ci puisse jouir sans incommodité et sans préjudice. Donc il doit être garant (n° 119).

827. Le bailleur est-il garant quand le vice n'empêche pas *entièrement* l'usage de la chose et qu'il le rend seulement plus incommode? Pothier enseignait que, dans ce cas, le bailleur n'était pas garant. Le code reproduit la formule de Pothier (art. 1721), mais il en retranche le mot *entièrement*, ce qui est décisif. A notre avis, la règle nouvelle est plus juridique. Quand je loue une chose, je la veux en bon état; or, elle n'est pas en bon état, si elle est viciée, le vice ne fût-il qu'une incommodité. Le code applique ce principe à la vente; l'acheteur a droit à la garantie non-seulement quand la chose est impropre à l'usage auquel il la destine, mais aussi quand l'usage en est diminué (art. 1641). Or, les obligations du bailleur, en ce qui concerne l'état de la chose, sont plus étroites que celles du vendeur; il doit la délivrance en bon état, tandis que le vendeur la délivre dans l'état où elle est (n° 115). Il faut donc appliquer, à plus forte raison, au bail ce que la loi dit de la vente.

828. Quels sont les droits du preneur quand la chose est viciée? Le bailleur manque à son obligation quand il ne fait pas jouir le preneur; donc celui-ci peut agir en résolution en vertu du principe de la condition résolutoire tacite (art. 1184). Il pourrait aussi, de même que l'acheteur, demander une diminution du prix; en effet, l'article 1721 ajoute: « S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. » Pour le dommage souffert, l'indemnité consistera dans la réparation de la perte. Pour le dommage futur, si le vice est irréparable, le moyen le plus simple d'indemniser le preneur sera de diminuer le prix du bail (n° 120).

N° 4. DE LA JOUISSANCE PAISIBLE DE LA CHOSE LOUÉE.

Sommaire.

829. Le bailleur est tenu de la garantie de ses faits personnels.
 830. Application du principe aux travaux de réparation que le bailleur veut faire pendant la durée du bail.
 831. Le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée.

832. Le bailleur répond du trouble que des tiers apportent à la jouissance de la chose louée lorsqu'ils agissent dans la limite de leur droit. Quel est, dans ce cas, le droit du preneur ?

833. Le bailleur ne répond pas du trouble de fait.

834. Il doit garantie, en cas de trouble de droit.

829. « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail » (art. 1719, 3^o). De là suit que le bailleur est tenu avant tout de la garantie de ses faits personnels. Il manque directement à son obligation de faire jouir paisiblement le preneur lorsque, par son propre fait, il le prive en tout ou en partie de la jouissance qu'il lui a promise (n^o 123).

830. L'application du principe donne lieu à bien des difficultés. Nous nous bornons à celle qui est prévue par la loi. Le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires (art. 1720). Peut-il les faire malgré le preneur ? L'article 1724 distingue. Si les réparations sont urgentes, le bailleur a le droit de les faire : le preneur est censé s'être soumis à en supporter l'inconfort. Mais si elles peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, le preneur a le droit de s'opposer à ce que le bailleur les fasse ; ces travaux causeraient des inconvénients au locataire sans qu'il y eût nécessité. Ce serait donc un trouble que le bailleur apporterait à la jouissance du preneur, dans son propre intérêt, pour s'épargner les inconvénients des travaux à la fin du bail, et pour pouvoir immédiatement relouer la chose ; or, il ne peut pas, par son fait, troubler le preneur.

Dans le cas où le preneur doit souffrir les réparations, il ne peut pas demander de dommages-intérêts, pour défaut de jouissance ; il y est obligé en vertu d'une convention tacite. Mais si les réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le preneur aura été privé. Cette disposition concilie les droits des deux parties contractantes. Quant à la limite que le code fixe, elle est arbitraire de sa nature. Si les travaux durent moins de quarante jours, le législateur suppose qu'il n'en résulte qu'une incommodité que le preneur doit supporter. Les travaux durent-ils plus de quarante jours, la loi y voit un trouble de jouissance, un

préjudice, pour lequel elle accorde une indemnité au preneur. L'indemnité est calculée à raison du temps pendant lequel le preneur aura été privé de la chose ; cela veut dire qu'il a droit à une réparation pour tout ce temps ; si donc les réparations durent soixante jours, il sera indemnisé à raison de soixante jours, de sorte que les quarante premiers jours sont compris dans le temps de non-jouissance (n^{os} 139-140).

L'article 1724 ajoute : « Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. » Ici le temps n'est plus pris en considération ; le preneur ne peut pas rester sans habitation, c'est un besoin de première nécessité, et c'est pour le satisfaire qu'on loue ; si le bail n'atteint pas ce but, il n'a plus de raison d'être (n^o 142).

831. « Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée » (art. 1723). Changer la forme, c'est altérer la chose louée, donc modifier le contrat ; or, le contrat fait la loi des parties, et il ne peut être révoqué en tout ou en partie que de leur consentement mutuel (art. 1184). Il n'y a pas à distinguer, s'il s'agit d'une partie considérable ou non ; toutes les clauses du contrat ont, au point de vue du droit, la même force, toutes tiennent lieu de loi, et aucune ne peut être modifiée que par le consentement des parties contractantes (n^o 143).

832. Que faut-il décider si ce sont des tiers qui troublent la jouissance du preneur ? Si ce sont des voies de fait, le bailleur n'est pas garant ; nous reviendrons sur ce point (art. 1725). Nous supposons que l'entrave qu'un tiers apporte à la jouissance du preneur est l'exercice d'un droit : dans ce cas, l'article 1725 n'est pas applicable, car on ne peut pas dire que celui qui use de son droit commette une voie de fait, laquelle est un délit. Tels sont les travaux que l'administration exécute dans la limite de ses attributions. Ces actes troublent souvent la jouissance du preneur : par exemple, l'exhaussement du sol, qui expose les propriétés des riverains à des inondations. En expliquant l'article 1382, nous avons examiné la question de savoir si l'administration est responsable de ce dommage. Pour le moment, nous laissons de côté la responsabilité de l'État. Les travaux troublent la jouissance du preneur : celui-ci a-t-il de ce chef action contre le bailleur ? Oui,

car le propriétaire est tenu de faire jouir le preneur; dès que cette jouissance devient impossible par des actes qui ne sont pas des voies de fait, le bailleur doit garantir; or les actes de l'administration, agissant dans le cercle de ses pouvoirs, ne sont certes pas des voies de fait; donc il faut écarter l'article 1725 et appliquer l'article 1719 (nos 147-149 et 150). Les mêmes principes s'appliquent aux entraves que des particuliers apportent à la jouissance de la chose louée (n° 154). Sont-ce des voies de fait, le bailleur n'en est pas garant. Est-ce l'exercice d'un droit, l'article 1725 est inapplicable; le preneur peut invoquer l'article 1719: il est troublé dans sa jouissance, donc il a action contre le bailleur en vertu de la règle qui oblige celui-ci à faire jouir paisiblement le preneur (art. 1719).

Quel est, dans ce cas, le droit du preneur? Il peut demander la résiliation du bail, dans tous les cas où il est empêché de jouir de la chose louée. Le louage a pour objet la jouissance de la chose; si cette jouissance devient impossible, le contrat n'a pas de cause, il n'y a plus de bail (n° 157). Mais le preneur n'a pas droit à des dommages-intérêts; car l'inexécution du contrat n'est pas imputable au bailleur, puisque le trouble provient du fait d'un tiers qui a agi dans les limites de son droit; le bailleur ne peut pas être tenu à des dommages-intérêts, alors qu'il n'est pas en faute (n° 158).

833. Le bailleur doit garantir du trouble de droit que des tiers apportent à la jouissance du preneur, il n'est pas garant du trouble de fait. Il y a trouble de fait quand les tiers qui troublent le preneur dans sa jouissance ne prétendent aucun droit sur l'héritage; le preneur n'a aucune action de ce chef, sauf à lui à poursuivre les tiers en son nom personnel (art. 1725). La loi suppose que l'action contre les tiers suffira pour indemniser le preneur; elle peut cependant être inutile, si l'auteur du trouble est inconnu ou insolvable. D'après la rigueur des principes, le preneur devrait avoir une action contre le bailleur dès qu'il ne jouit pas. La loi n'a pas admis cette conséquence (nos 160 et 161). Dès que le preneur a le droit de poursuivre les auteurs du trouble, en son nom personnel, comme auteurs d'un fait dommageable, c'est-à-dire comme coupables d'un délit, il n'a pas d'action contre le bailleur (n° 162).

834. Il y a trouble de droit quand le preneur est troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds (art. 1726). La raison en est que le trouble judiciaire implique que le bailleur n'était pas propriétaire de la chose qu'il a donnée à bail; par suite, le preneur est obligé de délaisser la chose en tout ou en partie, ou de souffrir l'exercice de quelque servitude que le bailleur ne lui avait pas déclarée; le bailleur doit garantir au preneur contre l'éviction, puisque, par l'effet de l'éviction, le preneur n'a pas la jouissance qui fait l'objet du bail. L'article 1726 veut que le preneur dénonce le trouble au propriétaire. En réalité, l'action est dirigée contre le bailleur, si celui-ci est propriétaire ou s'est géré comme tel; il faut que le bailleur sache que ses droits sont menacés, si des tiers ont agi contre le preneur; il y est encore intéressé parce que, en cas d'éviction, il doit garantir au preneur. Toutefois la dénonciation n'est pas une condition requise pour que le preneur ait l'action en garantie; il faut entendre l'article 1726 dans le sens de l'article 1640; c'est seulement dans le cas où le défaut de dénonciation aurait causé un préjudice au bailleur, que celui-ci peut s'en prévaloir contre le preneur, par exemple s'il avait perdu la possession (n° 165).

Quelle est la situation du preneur quand il y a trouble de droit? A-t-il qualité pour soutenir le procès? Non certes, puisqu'il est un simple détenteur précaire, la possession est au bailleur; à plus forte raison n'a-t-il pas qualité pour défendre sur la propriété. Le preneur peut demander à être mis hors de cause, en nommant le bailleur pour lequel il possède; mais s'il est assigné par un tiers, rien ne l'empêche de rester en cause, pour veiller à ses intérêts qui sont engagés dans le débat (art. 1727) (n° 167).

Quel est l'effet de la garantie? Si l'éviction est totale, le bail prend fin, comme nous le dirons plus loin. L'article 1726 ne prévoit que l'éviction partielle, et il donne, dans ce cas, au preneur évincé droit à une diminution proportionnelle sur le prix du bail. Il faut ajouter, par analogie de l'article 1636, que si la partie de la chose dont le preneur est évincé est d'une telle conséquence relativement au tout, que le preneur n'eût point loué sans cette partie, il peut faire résilier le bail. Dans tous les cas, le preneur peut réclamer des dommages-intérêts: le bailleur est en faute, quand il donne à bail une chose qui ne lui appartient pas, et il

répond du dommage qui en résulte. C'est le droit commun (n° 168).

§ II. Droits du preneur.

Sommaire.

855. Le preneur peut-il faire des travaux sur la chose louée? Quels sont les droits des parties à la fin du bail?
856. Le preneur peut sous-louer en tout ou en partie.
857. La sous-location est un nouveau bail, et le premier bail subsiste; mais il n'y a aucun lien juridique entre le bailleur primitif et le sous-preneur.
858. Conséquences qui résultent du principe quant aux droits et obligations des parties qui figurent dans les deux contrats.
859. Il suit du même principe que le bailleur principal n'a pas d'action directe contre le sous-preneur. Explication de l'article 1755.
840. La faculté de sous-louer ou de céder son bail peut être interdite.

835. Le preneur a le droit de jouir : c'est là l'objet du contrat de bail. On demande s'il peut faire des travaux sur la chose louée. L'affirmative n'est guère douteuse : ayant le droit de jouir, il doit avoir le droit de faire les travaux nécessaires à sa jouissance. Toutefois son droit est restreint par l'obligation qui lui est imposée de conserver la destination de la chose louée et de maintenir celle-ci dans l'état où il l'a reçue. Si les travaux faits par le preneur sont des actes tels qu'un bon père de famille en ferait pour améliorer sa jouissance, le bailleur ne peut pas s'y opposer ; mais si les innovations constituent des abus de jouissance, le propriétaire peut s'y opposer, et en demander, s'il y a lieu, la destruction (n° 176).

A qui appartiennent les ouvrages faits par le preneur dans la limite de ses droits? Les plantations et constructions appartiennent au propriétaire par droit d'accession (art. 558) ; mais ce droit ne peut être exercé par le bailleur, pendant la durée du bail ; le preneur peut défaire ce qu'il a fait, puisqu'il peut jouir comme il l'entend, et les travaux qu'il fait sont des actes de jouissance (n° 177). Reste à savoir quelle est la situation des parties à la fin du bail. Le preneur doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue ; par suite le bailleur a le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Quant au droit d'accession que l'article 553 reconnaît au propriétaire, il est modifié par le bail qui donne au

preneur le droit de faire des travaux et par suite d'en disposer, donc de les enlever, ce qui est incompatible avec le droit d'accession (n° 179).

836. « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre si cette faculté ne lui a pas été interdite » (art. 1717). Il a un droit de créance contre le bailleur, or les créances peuvent être vendues, donc aussi la créance de jouissance (n° 186).

Qu'est-ce que la loi entend par *sous-louer* et *céder* le bail? Dans l'opinion générale, on distingue. La sous-location, dit-on, est un contrat de bail, par lequel le preneur devient sous-bailleur et s'oblige à faire jouir de la chose une autre personne que l'on appelle *sous-preneur* ou *sous-locataire* ; de sorte qu'il y a deux baux, l'un entre le bailleur primitif et le preneur, l'autre entre le sous-bailleur et le sous-preneur. Céder, au contraire, veut dire vendre ; la cession de bail est donc la *vente* du droit de jouir que le bail donne au preneur (n° 187).

Cette interprétation nous paraît très-douteuse. Elle est contraire à la tradition. Pothier se sert des mots *céder* et *sous-bailleur* comme d'expressions absolument synonymes ; la seule distinction qu'il fasse, c'est que le preneur peut *sous-louer en tout ou en partie* la chose louée. A notre avis, c'est là l'idée que l'article 1717 reproduit ; le mot *sous-louer* indique une sous-location *partielle*, le mot *céder son bail* s'entend de la sous-location de *toute la maison*. Tel était le langage de la pratique dans l'ancien droit ; le code l'a conservé (n° 188). Il faut donc appliquer à la cession comme à la sous-location, les règles du bail, à moins que les parties n'aient entendu faire une vente, alors on appliquera les principes de la cession de créances ; mais il ne suffit pas que les parties se soient servies du mot *céder*, pour qu'elles soient censées faire une vente, puisque dans la pratique traditionnelle l'expression *céder son bail* est synonyme de celle de *sous-louer*. Nous laissons de côté cette exception qui sera toujours très-rare, puisque les contractants ne comprennent pas même la différence qui existe entre sous-louer et vendre le droit de jouissance (n° 189). Quel est l'effet de la sous-location ou de la cession qui équivaut au sous-bail?

837. La sous-location constitue un nouveau bail. Ce n'est pas l'ancien bail qui passe au sous-locataire, il se forme un bail nou-

veau, dont les conditions sont réglées par le sous-bailleur et le sous-preneur, conditions qui peuvent être tout autres que celles du bail qui existe entre le bailleur primitif et le preneur devenu sous-bailleur. Il va sans dire que ce bail subsiste, car il n'appartient pas au preneur de rompre le contrat, par sa seule volonté, en sous-louant. Il y a donc deux baux, dont chacun ne produit d'effet qu'entre les parties contractantes. Le bailleur primitif est étranger à la sous-location, et le sous-locataire est étranger au premier bail; partant il n'y a aucun lien juridique entre le bailleur et le sous-preneur. C'est l'application du principe que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes (nos 191-193).

838. Il suit de là que le sous-bailleur est engagé dans deux contrats, il est tout ensemble preneur et bailleur de la même chose, et il a les droits et les obligations qui résultent des deux contrats. Comme preneur, il est tenu à l'égard de son bailleur des obligations que lui impose le premier bail, et il conserve aussi les droits que ce bail lui confère (nos 198 et 199). Comme bailleur, il jouit des droits que le contrat de bail donne, notamment du privilège qui appartient au bailleur; et il est tenu des obligations qui incombent au bailleur, à l'égard du sous-locataire (nos 195 et 196).

839. Il résulte du même principe que le bailleur principal n'a pas d'action directe contre le sous-preneur, et que celui-ci n'a pas d'action directe contre le bailleur. Ils ont l'un et l'autre l'action indirecte de l'article 1166, mais cette action est bien moins favorable qu'une action directe; elle est subordonnée à des conditions rigoureuses, et le demandeur est obligé d'en partager le bénéfice avec les autres créanciers du débiteur commun (1) (n° 200).

On objecte l'article 1753, qui est ainsi conçu : « 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. » Est-il vrai, comme on le dit, que cette disposition donne au bailleur une action directe contre le sous-preneur? Pour interpréter une loi, il faut voir quel en est le vrai objet. Or, l'ar-

(1) Voyez le t. II de ce cours, p. 425, nos 594-605.

ticle 1753 a un objet tout spécial. Le bailleur a un privilège, pour le paiement des loyers et fermages, sur les meubles qui garnissent la maison louée ou la ferme; il conserve ce privilège, comme tous ses droits, lorsque le preneur sous-loue (code de pr., art. 820); partant il a le droit de saisir les meubles qui garnissent les lieux occupés par le sous-preneur. Ce droit réel qu'il exerce ne lui donne aucune action personnelle. Quelle sera la situation du sous-preneur? Telle est la question que l'article 1753 décide. La loi veut que le droit du bailleur principal contre le sous-preneur s'exerce dans les limites de ce que celui-ci doit à son bailleur; donc loin d'accorder au bailleur principal une action directe contre le sous-preneur, la loi restreint l'étendue de son privilège; il est vrai que dans ces limites il sera préféré aux autres créanciers, mais ce n'est pas parce qu'il a une action directe, c'est parce qu'il a un droit réel et une action privilégiée (n° 202).

L'article 1753 ajoute que le sous-preneur ne peut pas opposer des paiements faits par anticipation. Cette disposition a pour objet de prévenir les fraudes qu'il eût été si facile de commettre au préjudice du propriétaire. Mais, aux termes de la loi, les paiements faits par le sous-locataire soit en vertu d'une clause du bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation; c'est dire que le sous-preneur peut les opposer d'après le droit commun (n° 204).

840. La faculté de sous-louer et de céder le bail peut être interdite en tout ou en partie (art. 1717). Quelle est l'étendue de l'interdiction? C'est une question d'intention, puisque tout dépend de la volonté des parties contractantes; les juges décideront d'après les circonstances de chaque cause (n° 214).

L'article 1717 ajoute que la clause qui interdit au preneur de sous-louer ou de céder son bail est toujours de rigueur. C'est une dérogation à l'ancien droit. Les parlements s'étaient arrogé le pouvoir de modifier les conventions les plus explicites des parties contractantes; ils interprétaient la clause qui prohibe de sous-louer, en équité plutôt que d'après la volonté des parties. Le code réproouve cette jurisprudence; les conventions forment une loi pour les juges comme pour les parties; il ne faut pas que, sous prétexte d'équité, le juge rompe les contrats pour leur en substituer d'autres qui lui paraissent plus équitables (n° 220). Cela ne