

veut pas dire que le juge doive s'en tenir à la lettre de la convention ; il a toujours le droit et le devoir de rechercher l'intention des parties contractantes, dès que la lettre de la convention présente un doute (n° 221).

§ III. Obligations du preneur.

Sommaire.

841. Le preneur doit payer le prix aux termes convenus. A défaut de convention, le paiement se fait à son domicile.
 842. Il doit jouir en bon père de famille et suivant la destination de la chose.
 843. Sanction de ces deux obligations.
 844. Le preneur doit restituer la chose louée. Dans quel état ?
 845. Le preneur répond des dégradations et des pertes, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
 846. Il répond de l'incendie. En quel sens ?
 847. De la responsabilité des sous-locataires. Quand cesse-t-elle ?

841. L'article 1728 dit que le preneur doit payer le prix du bail aux termes convenus. On lit dans le rapport fait au Tribunal que cette convention peut être expresse ou tacite, et qu'elle est tacite quand les parties s'en sont rapportées à l'usage, en ne stipulant rien sur ce point. Cela est de tradition : c'était la doctrine de Pothier ; on peut la suivre, en ce sens que les termes d'usage sont maintenus en vertu de la volonté des parties contractantes (n° 236).

Où le paiement doit-il se faire ? La loi ne le dit pas, au titre du *Louage* ; il faut donc appliquer les règles générales établies par l'article 1247 : à défaut de conventions, le paiement des sommes d'argent se fait au domicile du débiteur. Sur ce point, on ne peut pas s'en rapporter à l'usage des lieux, puisque les usages antérieurs au code civil sont abrogés, et les usages postérieurs ne peuvent déroger à la loi (n° 237).

842. Le preneur doit jouir en bon père de famille (art. 1728). C'est l'application du principe général en vertu duquel tout débiteur est tenu de remplir ses obligations avec les soins d'un bon père de famille (art. 1137) ; or, le preneur est débiteur quant à la jouissance, car il jouit d'une chose qui ne lui appartient pas, et qu'il doit restituer à la fin du bail, et il doit la rendre telle qu'il

la reçue (art. 1731). De là suit qu'il ne peut faire aucun changement à la chose louée. Ce principe doit se concilier avec celui qui permet au preneur de faire les travaux nécessaires ou utiles à sa jouissance. Ayant le droit de jouir, il faut qu'il ait la faculté d'accommoder la chose à ses convenances, à ses besoins ; seulement, à la fin du bail, il est tenu de rétablir les lieux dans leur ancien état si le bailleur l'exige (nos 249 et 253).

Le preneur a une seconde obligation relative à la jouissance : « Il est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention » (art. 1728). Ainsi, il y a toujours une destination convenue, soit expressément, soit tacitement. La destination de la chose louée est de l'essence du bail. D'une part, les obligations du bailleur en dépendent, car il est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; d'autre part, la jouissance du preneur est limitée par la destination de la chose louée. S'il y a une convention expresse concernant la destination, elle fait loi pour les parties ; à défaut de convention expresse, le juge constatera quelle est la volonté tacite des parties contractantes : la nature des lieux loués, leur destination antérieure, la profession du preneur quand elle est connue du bailleur, ce qui est certes le cas ordinaire, marquent avec certitude la destination de la chose. Les parties s'expliquent rarement sur ce point, parce que les choses parlent d'elles-mêmes (n° 257).

La destination de la chose modifie singulièrement le droit de jouissance du preneur : il doit jouir conformément à cette destination ; il ne peut pas y substituer un autre mode de jouissance, quand même il ne causerait aucun préjudice au bailleur, il y a plus, quand même l'innovation lui serait profitable. Ce n'est pas une question d'intérêt, c'est une question de droit. Le propriétaire est libre de donner à sa chose telle destination qu'il veut, et si la loi qu'il dicte est acceptée par le preneur, celui-ci est lié, et il ne peut se dégager par sa seule volonté. Pothier donne comme exemple le bail d'une maison bourgeoise, louée comme telle. Le locataire ne peut pas en faire une boutique ni un atelier, ni un café, quand même la valeur locative de la maison augmenterait. Par contre, si la maison a une destination commerciale

ou industrielle, le preneur n'en peut pas faire une maison bourgeoise (nos 258 et 261).

843. Quelle est la sanction de ces deux obligations? Si le preneur y manque, le bailleur peut demander la résiliation du bail. C'est l'application du principe de la condition résolutoire tacite (n° 1184). Ce bail est un contrat synallagmatique; si le preneur ne remplit pas ses engagements, le bailleur peut agir en résolution (art. 1729). Mais quand peut-on dire qu'il y a inexécution de l'obligation? Il faut distinguer les deux obligations que l'article 1728 impose au preneur. Le preneur doit jouir en bon père de famille; s'il ne jouit pas en bon père de famille, il abuse; l'abus est un fait dommageable, donc le fondement de l'action du bailleur est le dommage causé par l'abus de jouissance. Le preneur ne jouit pas de la chose d'après sa destination; il viole la loi du contrat; le bailleur en peut demander, de ce chef, la résolution, sans être tenu de prouver que le changement de destination lui est préjudiciable; sa demande est fondée sur ce que le preneur a fait ce qu'il n'avait pas le droit de faire (n° 263). Dans l'un et l'autre cas, dit l'article 1729, le juge décide *d'après les circonstances*. C'est une disposition spéciale au contrat de louage; la loi ne dit pas cela des contrats en général (art. 1184). Cela se comprend quand il s'agit d'abus; la chose louée, telle qu'une ferme, peut être d'une grande valeur, et le dommage causé relativement insignifiant; la résiliation du bail serait, en ce cas, une peine hors de toute proportion avec l'abus; il suffira, pour sauvegarder les intérêts du bailleur, de lui allouer des dommages-intérêts. Le juge a le même pouvoir discrétionnaire en cas de changement de destination. C'est une dérogation au droit strict du bailleur. Le législateur a pensé qu'il peut y avoir des changements peu considérables; dans ce cas, le juge ne prononcera pas la résiliation. Mais s'il y avait un changement de destination proprement dit, le juge n'userait certainement pas de son pouvoir discrétionnaire; cela n'aurait pas de sens, puisque ce serait violer la loi du contrat (nos 264 et 268).

844. Le preneur a seulement le droit de jouir de la chose louée pendant un certain temps (art. 1709); quand ce temps est expiré, il doit en faire la restitution. Dans quel état doit-il restituer la chose? La question concerne les réparations. D'après l'ar-

ticle 1720, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Cette obligation n'incombe pas au preneur qui restitue la chose; on doit tenir compte du droit que le preneur a de jouir et de l'action du temps qui use tout; le preneur n'est pas responsable de la diminution de valeur que la chose éprouve par l'usage légitime qu'il en fait, et il ne l'est pas de la vétusté (art. 1730). L'application pouvait faire naître bien des difficultés: la loi les a prévenues. Elle distingue.

« S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure » (art. 1730). Il doit restituer la chose telle qu'il l'a reçue, donc même en bon état de réparations locatives si le procès-verbal constate qu'il l'a reçue dans cet état. Toutefois, il ne répond pas de ce qui a péri par cas fortuit, il ne répond que de sa faute; c'est le droit commun. De même il ne doit pas d'indemnité pour ce qui a péri par force majeure ou par vétusté; le cas fortuit frappe le propriétaire. L'incendie est-il un cas fortuit? Le code répond à la question dans les articles 1733 et 1734, sur lesquels nous reviendrons. Quant à la vétusté, nous venons de dire en quel sens et pourquoi le preneur n'en répond pas (n° 270).

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » (art. 1731). Quel est le fondement de cette présomption? Le preneur étant tenu des réparations locatives, il est probable qu'il aura exigé que le bailleur les fasse à son entrée; la loi fait de cette probabilité une présomption. La présomption ne porte que sur les réparations locatives, on ne peut donc pas l'étendre aux autres réparations; il n'y avait pas même motif, car le preneur n'étant pas tenu de ces réparations, a moins d'intérêt à constater qu'elles n'étaient point faites lors de son entrée (n° 272).

845. « Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui sont arrivées pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » (art. 1732). C'est l'application des principes qui régissent la perte de la chose. Quand le débiteur doit délivrer ou restituer le corps certain et déterminé qui fait l'objet de l'obligation, il est libéré si la chose vient à périr

sans sa faute; il n'est pas en faute lorsqu'il y a cas fortuit; mais s'il allègue que la chose a péri par un cas fortuit, il est tenu de le prouver. Telle est la règle établie par l'article 1302; c'est une conséquence des principes qui régissent la preuve, combinés avec l'obligation qui incombe au débiteur de restituer la chose. Ces principes s'appliquent au bail. Le bailleur demande la restitution de la chose louée. Quelle preuve a-t-il à faire? Il doit prouver le fondement de sa demande; or, sa demande est fondée sur le bail, en vertu duquel il a délivré la chose louée au preneur. Si l'existence du bail et la délivrance sont constantes, le preneur est tenu de restituer la chose. On suppose qu'il ne la restitue pas; il prétend qu'il est libéré par la perte fortuite de la chose. C'est une exception qu'il oppose au bailleur, il doit la prouver; il faut donc qu'il fasse la preuve du cas fortuit en vertu duquel il se dit libéré (n° 274).

L'article 1735 ajoute que « le preneur est tenu des dégradations ou des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, c'est-à-dire femme, enfants, serviteurs, ouvriers, hôtes même, ainsi que par le fait de ses sous-locataires. » Cela se comprend si le preneur est en faute. Pothier dit que la sûreté publique y est intéressée. Il nous semble que la disposition est d'une rigueur excessive (n° 275).

846. « Le preneur répond de l'incendie » (art. 1733), à moins qu'il ne prouve que l'incendie ne lui est pas imputable. C'est l'application à l'incendie du principe établi par l'article 1732. L'incendie n'est pas un cas fortuit; à moins qu'il ne provienne du fait du ciel, il est dû à une faute. De là suit que si la chose louée périt par un incendie, le preneur ne se libère pas de son obligation de la restituer, par cela seul qu'il allègue l'incendie. En effet, il doit prouver que la chose a péri par cas fortuit, et l'incendie par lui-même n'est pas un cas fortuit; loin de prouver que le preneur est sans faute, il en résulte une probabilité de faute à sa charge; il faut donc qu'il prouve que l'incendie ne peut lui être imputé; il ne sera libéré de son obligation de restitution qu'après qu'il aura fait cette preuve (n° 276).

Comment le preneur prouvera-t-il que l'incendie ne lui est pas imputable? L'article 1733 porte qu'il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou

force majeure, ou par un vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. Cela veut-il dire que le preneur doit établir que l'incendie ne lui est pas imputable en prouvant l'un des faits énumérés par la loi? A notre avis, la loi n'est pas restrictive; on doit l'interpréter dans le sens de l'article 1732, c'est-à-dire que le preneur est admis à prouver, par n'importe quels moyens, que l'incendie a eu lieu sans sa faute. En théorie, cela n'est pas douteux; le preneur doit être déchargé de sa responsabilité s'il établit que l'incendie ne lui est pas imputable. Comment fera-t-il cette preuve? Comme il l'entendra; il n'y a aucun motif pour limiter la preuve à certains faits. Les articles 1302 et 1732 sont conçus en ce sens; on ne voit pas pourquoi il en serait autrement de l'article 1733. Le texte énumère certains cas dans lesquels l'imputabilité cesse, ce sont les plus usuels. Sont-ce les seuls? Dans l'ancien droit, on admettait le preneur à prouver qu'il était sans faute; le rapporteur du Tribunal s'exprime dans le même sens. On voit par son rapport que le seul objet de l'article 1733 était de décider à charge de qui serait la preuve du cas fortuit; le mode de preuve reste donc abandonné aux parties et à l'appréciation du juge, d'après le droit commun (n° 279).

847. « S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie » (art. 1734). Il est impossible de justifier cette disposition. On comprend la responsabilité divisée des locataires; chacun doit restituer au propriétaire les lieux qu'il a loués et prouver, par conséquent, le cas fortuit qui le libère: c'est le droit commun. Mais la solidarité ne se conçoit pas, car le locataire tenu solidairement répond pour ses colocataires, ce qui est contraire à tout principe. Vainement le rapporteur du Tribunal dit-il que c'est aux locataires de se surveiller mutuellement: les locataires ne peuvent pas être obligés à une surveillance qu'ils n'ont pas le droit ni le moyen d'exercer (n° 292).

La responsabilité solidaire des locataires cesse dans deux cas (art. 1734). D'abord, lorsqu'ils prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu (art. 1734). On ne peut expliquer la responsabilité solidaire des locataires que par ce motif de fait, qu'il est impossible de prouver quel est celui chez lequel l'incendie a commencé, et

qui, par suite, est présumé être en faute; si donc on prouve que le feu a pris dans l'habitation de l'un d'eux, il est prouvé par cela même que c'est celui-ci qui est coupable; dès lors la responsabilité des autres locataires doit cesser entièrement. La responsabilité solidaire cesse encore partiellement au profit de ceux des locataires qui prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux; ils ne sont pas tenus, parce qu'ils ne sont pas en faute; les autres restent tenus (n° 294).

§ IV. De la fin du bail.

N° 1. EXPIRATION DU TEMPS POUR LEQUEL IL A ÉTÉ CONTRACTÉ.

Sommaire.

848. Quand le bail cesse-t-il de plein droit?
 849. Quand faut-il un congé pour le faire cesser?
 850. Qu'est-ce que le congé? comment se donne-t-il? dans quel délai?
 851. Qu'est-ce que la tacite réconduction, et quels en sont les effets?
 852. Sous quelles conditions y a-t-il tacite réconduction?

848. Le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur pendant un certain temps (art. 1709); quand ce temps est expiré, le bail finit de plein droit sans qu'il y ait aucune formalité à remplir. C'est le droit commun pour tous les contrats temporaires; ils expirent avec le terme pour lequel ils ont été faits, en vertu de la volonté des parties, qui leur tient lieu de loi (art. 1134). Il suit de là que les baux finissent à l'époque fixée par les parties, sans qu'elles doivent se donner congé, c'est-à-dire sans qu'elles soient tenues de manifester de nouveau la volonté de mettre fin au bail, dans un certain délai qui précède l'expiration du contrat. Si le bail a été fait sans durée fixe, les parties doivent se donner congé pour y mettre fin, c'est-à-dire qu'elles doivent déclarer que leur volonté est de faire cesser le bail (n° 313).

Les articles 1736 et 1737 consacrent cette doctrine, mais en des termes assez singuliers. La loi appelle bail *fait par écrit* celui qui a été fait pour un terme fixé par le contrat; et bail *fait sans écrit* le bail qui n'a pas de terme fixe. Ces dénominations, inexactes en théorie, s'expliquent par les faits et l'usage. On ne rédige pas de bail par écrit sans marquer le terme pour lequel le contrat est fait; car un temps certain et un prix certain sont les

clauses essentielles dans tout louage (art. 1709) : la loi, tenant compte de cet usage, qualifie de bail *par écrit* un bail avec *durée fixe*. De même quand on loue verbalement, ce qui ne se fait guère que pour les appartements, on ne fixe aucun terme, on se contente de convenir du prix; la loi, tenant compte de cet usage, qualifie le bail *sans terme fixe* de bail *fait sans écrit* (n° 314).

Reste à savoir quand le bail a une durée fixe. D'abord, quand les parties ont fait une convention expresse à cet égard (n° 315). Ensuite, quand la loi fixe la durée du bail : tel est le bail des biens ruraux (art. 1774), comme nous le dirons en expliquant les règles particulières aux baux à ferme. L'article 1758 prévoit un second cas dans lequel la loi fixe la durée du bail. Quand un appartement meublé est loué à tant par an, par mois ou par jour, il est aussi fait pour un an, un mois ou un jour; 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; la durée du bail est fixée, dans ce cas, par les coutumes locales. Il y a un troisième cas dans lequel la loi, à défaut de convention, fixe la durée du bail : « Le bail des meubles, fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements, est aussi fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux » (art. 1757). La durée coutumière du bail principal détermine, en ce cas, la durée du bail accessoire des meubles destinés à garnir les lieux loués (n° 320).

L'effet du terme est le même, qu'il soit conventionnel, légal ou coutumier : le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé par la convention, par la loi ou par les usages locaux, sans qu'il soit nécessaire de donner congé (art. 1737). L'article 1757 le dit pour le terme légal des baux à ferme. Il faut en dire autant du terme légal ou coutumier des articles 1758 et 1757; il n'y a aucun motif de distinguer entre le terme que la loi fixe directement et le terme dont elle abandonne la fixation aux usages locaux : c'est toujours un terme légal, puisqu'il est maintenu en vertu de la loi. Et en un certain sens, tous ces termes sont conventionnels; seulement, la condition est ou exprimée, ou légalement présumée (n° 321).

849. Quand le bail n'a pas de durée fixe, ni en vertu de la