BIBLIOTECA
FVNDAȚIVNEI
VNIVERSITARE
CAROL I.



Nº Curent 45993 Format –
Nº Inventar A 61608 Anul
Secția Depozitu Raftul IV

CODE-MANUEL

DES

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

DE MAISONS,

HOTELIERS, AUBERGISTES ET LOGEURS.

Bd 111271
Inv-A.61.608

CODE-MANUEL

DES

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

DE MAISONS

HOTELIERS, AUBERGISTES ET LOGEURS

OUVRAGE

Dans lequel sont exposés méthodiquement leurs obligations et leurs droits respectifs d'après le texte des Lois, la jurisprudence des Cours et Tribunaux, l'opinion des auteurs et les Usages locaux

AVEC

des modèles de tous les actes sous seing privé relatifs aux locations

PAR M. ÉMILE AGNEL

AVOCAT A LA COUR D'APPEL DE PARIS

HUITIÈME ÉDITION, revue et augmentée

(2e TIRAGE)

Par M. CARRÉ

Juge de paix du 1er arrondissement de Paris

7111-5

En droit, il est des difficultés partout même dans les bagatelles.

(TROPLONG, *du Louage*, no 584.)

PARIS

IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE JURISPRUDENCE

MARCHAL ET BILLARD

IMPRIMEURS-ÉDITEURS, LIBRAIRES DE LA COUR DE CASSATION

Maison principale : Place Dauphine, 27

Succursale : Rue Soufflot, 7

1892

Tous droits réservés.

Donațiunea
N. MANDREA

DONATIUNEA UNIVERSITARA CAROLI

Biblioteca Centrală Universitară
BUCUREȘTI
Cota 75993
Inventar 71115

1947

CONTROL 1953

1956

B.C.U. Bucuresti
C71115

PRÉFACE

DE LA 4e ÉDITION

La plupart des contestations qui s'élèvent chaque jour, en matière de location de maisons, prennent leur source dans le peu de connaissance que les propriétaires et les locataires ont de leurs obligations et de leurs droits respectifs.

Persuadé de cette vérité, guidé par le désir d'être utile, j'ai cru, sans trop présumer de mes forces, pouvoir présenter à mes lecteurs un livre qui, en les éclairant sur leurs droits, lèverait leurs doutes, et leur faciliterait les moyens de prévenir les difficultés ou de les terminer à l'amiable.

Dans la distribution des matières qui composent cet ouvrage, je me suis appliqué à distinguer le principe et ses conséquences. Cette méthode, suivie par les maîtres de la science, est en effet la seule qui puisse conduire à des conclusions équitables et juridiques. Partant de ce point de vue, j'ai d'abord posé le principe puisé dans le texte de la loi même; puis, j'en ai déduit les conséquences dans une série de solutions extraites, soit de la jurisprudence, soit des auteurs les plus recommandables (1).

Intimement convaincu qu'il est utile, je dis plus, nécessaire, de ramener continuellement le lecteur vers le texte

(1) Voyez, page IX, la liste des auteurs cités dans l'ouvrage. On pourrait peut-être considérer comme inutiles les citations de noms d'auteurs que j'ai placées à la suite d'un grand nombre d'articles; mais j'ai cru devoir les laisser subsister, afin d'inspirer au lecteur plus de confiance en mes assertions.

de la loi, je me suis efforcé de lui en faire comprendre et apprécier chaque phrase, chaque terme.

Lorsque la loi renvoie à l'usage des lieux, ce n'est qu'après avoir fait de scrupuleuses et consciencieuses recherches dans les monuments de jurisprudence anciens ou nouveaux, et recueilli le témoignage oral de magistrats et de praticiens éclairés, que j'ai tracé les règles à suivre en ces circonstances.

Me plaçant, pour ainsi dire, comme un arbitre entre le propriétaire et le locataire, j'ai toujours cherché, soit par des avis utiles, soit par des opinions conciliatrices, à réaliser cette règle d'éternelle justice, que, *dans une lutte d'intérêts, il faut accorder à l'un tout ce qui lui est dû, sans qu'il en coûte à l'autre rien au delà de ce qu'il doit.*

La simplicité du style de cet ouvrage, le soin que j'ai pris pour éviter, autant que possible, l'emploi des termes techniques, le peu de prétention de mes raisonnements, prouvent suffisamment mon désir d'être compris par ceux qui sont étrangers au langage du palais et à l'étude des lois.

Il leur suffira donc de parcourir ce volume pour être bien fixés sur leurs droits et sur leurs obligations, pour distinguer une prétention juste et légitime d'avec celle qui ne serait dictée que par l'esprit de chicane ou par la mauvaise foi.

Tel est l'ouvrage que j'offre au public : puisse-t-il servir à diminuer, entre propriétaires et locataires, le nombre de ces petits procès qui occupent chaque jour l'audience de nos tribunaux !

NOTE SUR LA 8E ÉDITION.

Le *Code-Manuel* de M. Agnel est incontestablement le conseiller le plus sûr auquel doivent s'adresser propriétaires et locataires, ignorants ou incertains de leurs droits et de leurs obligations.

Dans cet ouvrage, en effet, ils trouveront une solution claire et précise à toutes les petites difficultés que soulève fréquemment le contrat de louage des maisons et des héritages ruraux.

Mais, si l'auteur a surtout écrit pour les personnes étrangères au droit et à la procédure, il a voulu cependant que son livre fût utile aussi à tous ceux qu'intéressent les choses du palais, magistrats, avocats, avoués, hommes d'affaires. Et dans ce but, il a jeté dans le *Code-Manuel* de nombreux textes de lois, et des arrêts ou jugements plus nombreux encore.

Depuis 1887, date de la dernière édition, quelques lois, visant directement ou indirectement les locations et les baux, ont été promulguées ; des décisions de

cours et de tribunaux sont intervenues, confirmant ou modifiant la jurisprudence. C'est ce travail de corrections et d'additions dont M. Carré s'est chargé. Il l'a fait avec un soin minutieux, et poursuivi jusqu'en 1892.

Ainsi complétée et mise au courant, la nouvelle édition que nous publions aujourd'hui continuera, nous l'espérons, le succès qui depuis longtemps déjà a accueilli l'œuvre de M. Agnel.

LISTE

DES

AUTEURS CITÉS DANS L'OUVRAGE.

AUTEURS ANCIENS.

Basnage. Coutume de Normandie.
Bourjon. Droit commun de la France.
Brillon. Dictionnaire des arrêts des Parlements de France.
Brodeau. Coutume de Paris.
Delamarre. Traité de la police.
Denisart. Actes de notoriété donnés au Châtelet de Paris. — Collection de décisions nouvelles.
Desgodets et Goupy. Lois des bâtiments.
Despeisses. Ses œuvres.
Domat. Lois civiles.
Ferrière. Coutume de Paris. — Dictionnaire de droit et de pratique.
Guyot. Répertoire de jurisprudence.
Houart. Dictionnaire de la Coutume de Normandie.
Pothier. Traité du contrat de louage.

AUTEURS MODERNES.

Alauzet. Commentaire du Code de commerce
Allain. Manuel encyclopédique, théorique et pratique des justices de paix
Anthoine de Saint-Joseph. Concordance entre les Codes civils étrangers et le Code Napoléon.
Aubry et Rau. Cours de droit civil français, d'après l'ouvrage allemand de Zachariæ.

Ballot. Des effets de la guerre à Paris et en France sur le louage, la propriété et les divers contrats
Bioche. Dictionnaire de procédure civile et administrative.
Boileux. Commentaire sur le Code civil.
Boitard et Colmet d'Aage. Leçons sur le Code de procédure civile.
Bourguignat. Législation appliquée des ateliers dangereux.
Bousquet. Nouveau Dictionnaire de droit
Bournat. Bulletin de la Cour d'appel de Paris.
Carou. De la juridiction civile des juges de paix.
Carré et Chauveau. Lois de la procédure civile et administrative.
Carré (N. A.). Code annoté des juges de paix, et Compétence judiciaire.
Clausade. Usages locaux du département du Tarn.
Curasson. Traité de la compétence des juges de paix.
Dalloz. Recueil alphabétique et Recueil périodique de jurisprudence.
Debelleyme. Ordonnances sur requêtes et sur référés.
Delalleau, Jousselin et Rendu. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Delvincourt. Cours de Code civil.
Demante. Cours analytique de Code civil.
Demolombe. Cours de Code civil.
Des Cilleuls. Commentaire de la loi du 13 avril 1850 sur les logements insalubres.
Ducaurroy, Bonnier et Roustain. Commentaire théorique et pratique du Code civil.
Duranton. Cours de droit français suivant le Code civil.
Duvergier Continuation de Toullier, t. III et IV.
Eloin, Labat et Trébuchet. Nouveau Dictionnaire de police.
Favard de Langlade. Répertoire de la nouvelle législation civile, commerciale et administrative.
Fiquenel Manuel des contributions directes.
Foucher. Commentaire des lois relatives aux justices de paix et aux tribunaux de première instance.
Frémy-Ligneville. Traité de la législation des bâtiments et constructions.
Genevois. Commentaire de la loi du 19 février 1872 (Faillites).
Gouget et Merger. Dictionnaire de droit commercial.
Henrion de Pansey. Compétence des juges de paix.
Husson. Traité de la législation des travaux publics et de la voirie en France.
Jay. Dictionnaire général des justices de paix.
Journal des avoués.
Journal du Palais.
Larombière. Théorie et pratique des obligations.

Le Berquier. Administration de la commune de Paris et du département de la Seine.
Lebon. Recueil des arrêts du Conseil d'Etat.
Lepage. Lois des bâtiments.
Limon. Usages et règlements locaux du département du Finistère.
Macarel. Manuel des ateliers dangereux, insalubres ou incommodes.
Marcadé. Explication théorique et pratique du Code civil.
Massé et Vergé. Le droit civil français traduit de l'allemand de Zachariæ.
Masson. Traité pratique des locations en garni.
Merlin. Répertoire de jurisprudence. — Questions de droit.
Mirabel-Chambaud. Code des établissements industriels.
Moniteur des juges de paix.
Mourlon. Répétitions écrites sur le Code civil.
Pagès. Usages et règlements locaux du département de l'Isère.
Persil. Régime hypothécaire.—Questions sur les priviléges et hypothèques.
Pigeau. Procédure civile.
Proudhon. Traité des droits d'usufruit.
Rendu. (Code Perrin) Dictionn. des constructions.
Rolland de Villargues. Répertoire du notariat.
Ruelle. Manuel des propriétaires.
Sauger. Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux.
Schire et Carteret. Encyclopédie du droit.
Sibille. Usages locaux et règlements du département de la Loire-Inférieure.
Sirey, Devilleneuve et Carette. Recueil général des lois et arrêts.
Souquet. Dictionnaire des temps légaux.
Toullier. Droit civil français.
Troplong. De l'échange et du louage. — Des priviléges et hypothèques. — Du dépôt et du séquestre.

EXPLICATION

DES ABRÉVIATIONS ET DES RENVOIS.

D.A., t. XXX, v° *Louage*,	signifie :	Dalloz, *Répertoire alphabétique de jurisprudence*, tome 30, au mot *Louage*.
D.P.50.1.300,	—	Dalloz, *Recueil périodique de jurisprudence*, année 1850, 1re partie, page 300
S.-V.50.2.200,	—	Sirey-Devilleneuve, *Recueil général des lois et arrêts*, année 1850, 2e partie, page 200.
P.40.2.150,	—	*Journal du Palais*, année 1840, tome 2, page 150.
Lebon, 1840, p. 17,	—	Lebon, *Recueil des arrêts du conseil d'Etat*, année 1840, page 17.
Droit,	—	*Le Droit*, journal des tribunaux
Gaz. des Trib.,	—	*La Gazette des Tribunaux.*
Mon. des Trib.,	—	*Le Moniteur des Tribunaux.*
C. civ.,	—	Code civil.
C. P.,	—	Code de procédure civile.
C. comm.,	—	Code de commerce.
C. d'inst. crim.,	—	Code d'instruction criminelle.
C. pén.,	—	Code pénal,
Cass.,	—	Arrêt de la Cour de cassation.
Paris, 1re ch.,	—	Arrêt de la Cour d'appel de Paris, première chambre.
Trib. de. ..,	—	Jugement du Tribunal civil de....
Trib. de comm. de....,	—	Jugement du Tribunal de commerce de....
Arr. du C. d'État,	—	Arrêt du Conseil d'État.
Instr. min.,	—	Instruction ministérielle.
D. ad.,	—	Décision administrative.
Gaz. Pal.,	—	*Gazette du Palais.*
La Loi,	—	*La Loi*, journal judiciaire.
Monit. J. Paix,	—	*Moniteur des Juges de Paix.*
J. P.	—	Justice de Paix.

CODE-MANUEL

DES

PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

DE MAISONS,

Hôteliers, Aubergistes et Logeurs.

DU CONTRAT DE LOUAGE.

1. Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses et celui d'ouvrages.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Le louage d'ouvrages est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles (C. c., art. 1708, 1709 et 1710).

2. Ces deux genres de louage se subdivisent en plusieurs espèces particulières :

On appelle *bail à loyer* le louage des maisons et celui des meubles;

Bail à ferme, celui des héritages ruraux;

Loyer, le louage du travail et des services ;

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les *devis, marché* ou *prix fait*, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait. Ces trois dernières espèces ont des règles particulières (C. c., art. 1711).

3. Nous ne traiterons pas ici de toutes ces différentes

modifications du contrat de louage : nous nous proposons seulement de développer les règles qui s'appliquent aux baux des maisons et à ceux des meubles, et de faire connaître quels sont, en cette matière, les obligations et les droits réciproques des propriétaires et des locataires.

4. Les auteurs du Code civil, dans le chapitre I du titre du contrat de louage (art. 1713 à 1778), intitulé *du Louage des choses*, ont exposé les principes relatifs au bail à loyer et au bail à ferme.

Ils ont divisé ce chapitre en trois sections : dans la première, ils ont tracé les règles communes aux baux des maisons; dans la seconde, les règles particulières aux baux à loyer; dans la troisième, les règles particulières aux baux à ferme.

Le législateur a aussi consacré au bail à cheptel un chapitre du titre du louage. Ce chapitre, qui est le sixième de ce titre, s'étend de l'article 1800 à l'article 1831 du Code civil. Voyez add. n° 1042.

5. Il est d'autres baux sur lesquels le Code a gardé le silence. Tels sont : le bail emphytéotique, le bail à vie, le bail à complant, le bail à convenant, etc. Cependant ces baux peuvent être légalement contractés sous l'empire de la législation actuelle; ils sont encore en usage dans plusieurs départements.

6. Les principes généraux du contrat de bail, en ce qui concerne les éléments essentiels à sa validité, s'appliquant à toutes les espèces de baux, il nous paraît nécessaire de réunir et de présenter ces principes dans un titre qui précède le reste de notre travail.

TITRE PRÉLIMINAIRE.

DU BAIL EN GÉNÉRAL (1).

7. Nous avons vu précédemment qu'on appelle *bail à loyer* le louage des maisons et celui des meubles;

Bail à ferme, celui des héritages ruraux (2);

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie (C. c., art. 1711).

Ainsi, le contrat de louage, lorsqu'il s'applique aux maisons, aux meubles, aux biens ruraux, aux cheptels, prend la dénomination spéciale de *bail*.

8. On peut définir le bail : un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Celui qui procure la jouissance de la chose louée s'appelle, dans le langage du droit, *bailleur* ou *locateur;* celui qui reçoit et qui paie cette jouissance s'appelle *conducteur* ou *preneur :* ce dernier se nomme spécialement *fermier*, quand il s'agit de biens ruraux et que le prix du louage se paie en argent. Mais si le prix du louage consiste dans une portion de fruits, il prend la dénomination de *colon partiaire*.

9. Le contrat de bail a pour effet de déterminer les obligations et les droits respectifs du propriétaire et du locataire.

---

(1) Le mot *bail* signifie, à proprement parler, *gouvernement, administration d'une chose*. Jadis on donnait le nom de *bajulus, bail*, au tuteur. Le mari était appelé *mari* et *bail* de son épouse : *bajulus uxoris*. On nommait *bailli* le syndic d'une corporation, *bajulus artificum*. On désignait aussi sous la dénomination de baillis les magistrats qui étaient chargés par les seigneurs de rendre la justice en leur nom. Telle est l'origine du mot *bail*, *bajulatus*, synonyme de location. (Ducange, aux mots *balia, bajulus;* Troplong, n° 68.)

Dans le langage ordinaire, on n'emploie le mot *bail* que pour désigner un contrat de louage dont la durée est déterminée; dans le cas contraire, on se sert du terme de *location*.

(2) Voyez, pour ce qui concerne les baux à ferme et autres baux de cette nature, notre *Code-manuel des propriétaires de biens ruraux et d'usines*.

Ce contrat est *consensuel*, *synallagmatique* et *commutatif*, c'est-à-dire, qu'il résulte du seul consentement des parties, qu'il leur impose des obligations réciproques, et que chacune des parties se propose de recevoir l'équivalent de ce qu'elle donne.

10. Pour former le contrat de bail, trois conditions sont essentielles : 1° le consentement mutuel des parties; 2° la chose qui fait l'objet du contrat; 3° le prix convenu pour la jouissance de la chose louée.

11. En outre, le bail, de même que les autres contrats, doit, pour être valable, contenir une cause *licite*, c'est-à-dire qui ne soit ni prohibée par la loi, ni contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. (Voyez n° 115.)

12. Le bail a beaucoup d'analogie avec la vente.

La principale différence entre ces deux contrats consiste en ce que la vente transmet définitivement la propriété même; tandis que le bail confère simplement la jouissance temporaire de la chose.

La similitude qui existe entre le bail et la vente est quelquefois si complète, qu'il est fort difficile de distinguer les nuances qui les séparent.

Dans ce cas, on doit rechercher quelle a été l'intention des contractants; mais, en l'absence de tout éclaircissement, la division du prix en annuités est une circonstance caractéristique du bail, de même que la fixation d'un prix unique, quoiqu'avec divers termes de paiement, est un indice grave d'une vente (Duranton, t. XVII, n° 17; Duvergier, t. III, n° 33; Troplong, n° 22).

13. Le bail ressemble sous plusieurs rapports à l'usufruit; mais il en diffère principalement en ce que l'usufruit est le plus souvent établi par la loi, par donation ou par testament; tandis que le bail ne peut résulter que d'une convention spéciale. D'un autre côté, l'usufruit transfère à l'usufruitier un *droit réel*, c'est-à-dire un droit dans la chose même qui fait l'objet du contrat, un démembrement de la propriété; au contraire, le bail n'entraîne aucune aliénation de la chose louée. En effet, si le preneur possède, ce n'est point à titre de propriétaire, mais pour le compte du propriétaire aux lieu et place duquel il jouit de la chose. D'où il suit que le bail n'emportant aucun démembrement de la propriété, ne transfère au preneur aucun droit réel sur la chose louée; il ne con-

fère qu'un *droit personnel* de contraindre le bailleur à faire jouir le preneur pendant toute la durée du bail. Le caractère personnel du droit résultant du bail, incontestable sous l'ancienne jurisprudence, n'a pas été converti par le Code civil en un droit réel ; et l'innovation introduite dans l'article 1743, qui oblige l'acquéreur à maintenir les baux faits par son vendeur, n'a pas eu pour conséquence de substituer la réalité à la personnalité du droit, mais seulement de transmettre à l'acquéreur les obligations que le vendeur avait contractées relativement à la chose vendue ou dont cette chose avait été l'occasion. Si les acquéreurs sont tenus de respecter le droit du preneur, ce n'est point qu'il s'agisse d'un droit réel, c'est uniquement parce que la loi, dans l'intérêt bien entendu de l'industrie et de l'agriculture, les subroge aux obligations du bailleur en même temps qu'elle les subroge à ses droits. Ainsi, le droit du preneur n'est, comme autrefois, qu'un pur droit personnel (1). Il résulte de là que les actions intentées contre le bailleur, à fin d'exécution du bail, ou contre le preneur, à fin de déguerpissement, sont personnelles et doivent, par conséquent, être portées, non devant le tribunal de la situation de l'im-

(1) Cette doctrine est généralement suivie par les auteurs (Toullier, t. 3, n° 388; t. 6, n° 436; t. 12, n° 105; Delvincourt, t. 3, p. 185 et 198, notes; Proudhon, *de l'Usufruit*, n° 102; Duranton, t. 4, n° 73; t. 17, n° 139; Duvergier, t. 3, n°s 279 et suiv.; Marcadé, sur les art. 526, n° 5, 578, n° 2, 595, n° 1, 1716, 1743, n° 1; Demolombe, t. 9, n° 493; Demante, t. 3, n. 432; Valette, *Priviléges et hypothèques*, p. 195; Pont, *Hypothèques*, n° 385; Taulier, t. 6, p. 240 et suiv.; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n°s 5 et suiv.; Championnière et Rigaud, *Traité des droits d'enregistrement*, t. 5, n° 3032; Massé et Vergé sur Zachariæ, t. 4, p. 352, note 2; Mourlon, *Répétitions écrites sur le Code civil*, t. 3, p. 300 et 316).

Toutefois M. Troplong (t. 1er, n°s 4 et suiv., 473 et suiv.) soutient que le droit du preneur est *réel*. Cette opinion, adoptée par MM. Belaime (*De la possession*, n° 309), Fréminville (*Des minorités*, n° 528) et Dalloz (*Rép. alp.*, v° *Louage*, n° 486), a été combattue avec une grande force de logique par deux professeurs de la Faculté de droit de Paris, MM. Ferry (*Revue étrangère et française de législation*, t. 8, p. 609 et 849, t. 9, p. 123), et Labbé (*Journ. du Palais*, 1859, p. 776 et suiv.).

Ajoutons que le système suivi par M. Troplong a perdu beaucoup de son importance depuis la loi du 23 mars 1855 sur la transcription. En effet, dans le rapport présenté au Corps législatif sur cette loi, les baux ont été regardés comme constituant, non des droits réels, mais de simples droits personnels, et c'est par des motifs pris en dehors de leur nature que certains baux ont été soumis par cette loi à la transcription. Voyez add. n° 1042 *bis*.

meuble, mais devant le tribunal du domicile du défendeur (Cass., 14 nov. 1832; Caen, 24 janv. 1848, S.-V. 33.1.32.—49.2.533). Voyez ci-après, n° 978.

14. La convention par laquelle le propriétaire d'un magasin le donne à bail sous la condition qu'il aura la moitié du produit des droits de magasinage des marchandises reçues par le preneur, ne constitue pas une société en participation, mais un simple contrat de bail à loyer (Bordeaux, 2 juillet 1847, S.-V.48.247).

La cession temporaire du revenu d'un immeuble à un tiers sous la simple déduction d'une rente annuelle à son profit, ne constitue pas un bail, mais un mandat de gestion d'immeubles révocable à volonté (Lyon, 11 déc. 1868; S.-V., 1869.2.284).

CHAPITRE Ier.

Des conditions essentielles pour la validité du bail.

15. Nous avons dit (n° 10) que le contrat de bail se composait de trois éléments essentiels: le consentement des contractants, la chose louée, le prix convenu pour la jouissance de cette chose. Tel sera l'objet des trois sections suivantes.

SECTION PREMIÈRE.

Des personnes qui peuvent louer.

16. Le contrat de bail résulte du consentement des parties sur la chose louée et sur le prix de la location de cette chose; mais, pour que le consentement puisse être valable, il est nécessaire qu'il émane de personnes capables de contracter.

17. Sont capables de contracter et de passer bail toutes personnes *majeures*, exception faite des interdits et des femmes mariées sous le régime de la communauté (C. c., art. 1123 et 1124).

18. Le mineur émancipé peut seul et sans l'assistance de son curateur passer des baux dont la durée n'excède pas neuf ans (C. c., art. 481).

Il en est de même de celui qui est placé sous l'assistance d'un conseil judiciaire (C. c., art. 513).

19. La femme mariée peut, sans l'autorisation de son mari, donner ses biens à bail pour une période de neuf ans et au-dessous, lorsqu'elle se trouve dans l'une des circonstances suivantes :

1° Quand elle est séparée de biens par contrat de mariage (C. c., art. 1536);

2° Quand elle est mariée sous le régime dotal, et qu'elle a des biens *paraphernaux*, c'est-à-dire des biens qui n'ont pas été constitués en dot (C. c., art. 1574 et 1576);

3° Quand elle est séparée judiciairement de corps et de biens, ou de biens seulement (C. c., art. 1449).

20. La femme séparée n'a besoin d'aucune autorisation pour prendre à bail (1).

Mais il n'en est pas de même de la femme non séparée; elle ne pourrait, sans autorisation, se soumettre aux obligations qu'entraîne après lui un bail à ferme. Toutefois, si une femme, éloignée de son mari, louait un appartement pour elle et sa famille, cet engagement devrait être présumé contracté pour le compte du mari et avec son autorisation. En effet, la location d'une maison rentre dans l'administration domestique, et une femme est en général censée avoir le mandat de son mari pour tous les actes qui ne dépassent pas ce cercle borné (Rennes, 30 déc. 1813 et 12 janv. 1814).

Néanmoins il ne faudrait appliquer cette présomption qu'avec prudence et discernement; elle ne devrait pas servir à protéger des actes de fantaisie, des locations de meubles trop somptueux, et d'appartements trop magnifiques pour la fortune des époux.

Si une femme non autorisée se permettait de profiter de l'éloignement de son mari pour faire de tels contrats, il serait difficile de voir en elle un mandataire tacite; au reste, l'annulation du bail dépendrait des circonstances (Troplong, n° 149).

Le mari qui consent à ce que sa femme vive séparément de lui l'autorise par là implicitement à louer un ap-

---

(1) Cependant la Cour de cassation a jugé, le 25 août 1841, que la femme séparée de corps ne peut sans autorisation prendre à ferme pour longues années, c'est-à-dire pour plus de neuf ans (D.P.41.1.354).

partement pour son habitation particulière. Mais la location que la femme peut ainsi faire n'est valable que quand elle a lieu pour un temps limité (non pour plusieurs années), et moyennant un prix en rapport avec ses ressources. Le bail fait en dehors de ces conditions, sans le concours ou l'autorisation du mari, est nul, et l'approbation subséquente de celui-ci ne saurait valider par rapport à la femme l'engagement illégal qu'elle a pris (1) (Paris, 4e ch., 23 fév. 1849, S.V. 49.2.145). Voyez add. n° 1043.

21. La femme séparée de corps et de biens peut, sans l'autorisation de son mari, faire l'acquisition d'un pensionnat et passer un bail pour l'exploitation de ce pensionnat. Ce sont là de simples actes d'administration permis à la femme séparée (Paris, 1re ch., 28 avril 1843, *Gaz. des Trib.*, 11 mai 1843).

Une femme séparée de corps et de biens ne peut, sans l'autorisation de son mari, consentir un bail d'une durée illimitée au choix des preneurs.

Mais cette convention n'est pas absolument nulle; elle doit être renfermée dans les actes de pure administration qui sont permis à la femme séparée de corps et de biens; en conséquence, la durée du bail doit être réduite à neuf années. C'est aux preneurs qui allèguent qu'au moment du contrat la bailleresse, qui s'annonçait comme femme séparée de corps et de biens, était réellement veuve et maîtresse de ses droits, à faire la preuve de ce fait (Paris, 3e ch., 17 déc. 1859, *Droit* du 7 janv. 1860).

22. La femme mineure, émancipée par mariage, qui passe conjointement avec son mari un bail de plus de neuf années, peut en demander la réduction à neuf années, mais non la nullité (Trib. de la Seine, 7 mai 1836; *Droit*, 9 mai 1836).

23. Le mari de la femme mariée sous le régime de la communauté a le droit de passer seul et sans son concours les baux des biens de sa femme pour une période de

---

(1) Un jugement du tribunal civil de la Seine, 5e ch., du 5 février 1857, a décidé que si la femme qui s'engage avec l'assentiment de son mari est capable de contracter, ses engagements ne doivent pas dépasser des limites raisonnables, et que le bail de quatre années d'un appartement meublé ne peut être consenti sans une autorisation spéciale (*Gaz. des Trib.*, 6 fév. 1857).

temps qui n'excède pas neuf ans. Lorsque le mari les a stipulés pour plus de neuf ans, ils ne sont, en cas de dissolution de la communauté, obligatoires vis-à-vis de la femme ou de ses héritiers que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite, de manière que le fermier ou le locataire n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Lorsque le mari n'a pas attendu l'expiration des baux pour les renouveler, la femme ou ses héritiers ne sont liés que par ceux de neuf ans et au-dessous, qui ont été stipulés trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, et deux ans avant la même époque, s'il s'agit de maisons. Mais si les baux ont été passés avant ces trois ans ou ces deux ans, ils restent sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté (1) (Code civil, 1429 et 1430 analysés).

24. Le mari, dans les baux des biens de sa femme, qu'il passe seul et sans le concours de celle-ci, ne peut stipuler un *pot-de-vin*. En effet, le mari qui le reçoit préjudicie à sa femme ou à ses héritiers, puisque le prix du bail sera d'autant moindre. Les baux contenant de semblables stipulations peuvent donc être attaqués comme frauduleux (Proudhon, n° 1219; Toullier, t. XII, n° 408; Troplong, n° 154).

25. Le tuteur d'un mineur ou d'un interdit peut également donner à bail les biens de ces derniers pour une période de temps qui n'excède pas neuf ans; et ce que nous venons de dire au sujet des baux passés et renouvelés par le mari plus de trois ans ou de deux ans avant leur expiration est applicable au tuteur. Ce dernier ne peut prendre à ferme les biens du mineur, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé tuteur à lui en passer bail (C. c., art. 450).

26. De même les syndics d'une faillite, autorisés par

(1) Le bail des biens d'une femme consenti par son mari depuis la demande en séparation de biens est essentiellement nul (Arg. des art. 1445 et 1446, C. c., 872 et 873, C. proc. civ.). Ainsi jugé par le tribunal de la Seine le 19 mars 1836 (*Droit*, 21 mars 1836).

le juge (C. comm., art. 443), l'usufruitier (C. civ., art. 595), les envoyés en possession provisoire des biens d'un absent (C. civ., art. 125), l'héritier bénéficiaire (C. civ., art. 803), le curateur à une succession vacante (C. civ., art. 813), le tuteur du condamné à la peine des travaux forcés à temps ou à la reclusion (C. pén., art. 29), les envoyés en possession provisoire des biens du contumax (C. d'inst. crim., art. 471), peuvent également passer des baux de neuf ans et au-dessous (1). Voyez add. n° 1044.

27. Non seulement l'acquéreur dont le titre est résolu plus tard, pour cause de rachat, de lésion ou de non-payement du prix, mais encore le grevé de substitution, l'héritier qui possède avant l'événement de la condition d'un legs, le donataire sous une condition de retour, l'emphytéote, l'apanagiste, peuvent louer ou affermer les biens qu'ils possèdent à ces divers titres (Duvergier, n°s 83 et 84; Duranton, n° 134, et Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 59).

28. Il en est de même de l'adjudicataire qui peut être dépossédé par une folle enchère (C. de cassation 11 avr. 1821, 16 janv. 1827 et 30 mai 1842; Paris, 25 janv., 19 mai 1835, 10 mai 1839).

29. L'antichrésite peut louer la chose qui lui a été donnée en antichrèse (2) (Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 44).

30. L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre (C. civ., art 631), à moins que le titre constitutif ne le permette (C. civ., art. 678).

Le copropriétaire d'une chose indivise ne peut louer, même pour la part à lui appartenant, sans le consentement de ses copropriétaires; ceux-ci sont autorisés à demander l'annulation pour le tout du bail passé sans leur concours (Cass., 4 janv. 1844, S.-V. 44.1.723), et le preneur n'a le droit, dans ce cas, de réclamer aucune indemnité (Cass., 10 nov. 1860 (3). Il en est de même de la veuve

(1) Un mandataire ne peut, sans une autorisation spéciale, passer un bail de plus de neuf ans (Trib. de Lyon, 29 mai 1868; *Gaz. des Trib.*, 2 oct. 1868).

(2) On appelle antichrèse le contrat par lequel un débiteur livre à son créancier un immeuble avec faculté d'en percevoir les fruits, à la charge de les imputer annuellement sur les intérêts, et ensuite sur le capital de sa créance.

(3) Cependant il y a un moyen pour le copropriétaire par indivis, qui veut louer avant le partage, de vaincre le refus de ses copropriétaires: c'est de provoquer la licitation du bail. Mais il y a une autre voie encore plus

commune en biens. Elle ne peut passer et renouveler des baux des biens de la communauté.

31. Le bail souscrit par un propriétaire, postérieurement dépossédé et tombé en faillite, est valable (Trib. de la Seine, 1re ch., 1er déc. 1843 (1), *Gaz. des Trib.*, 2 déc. même année). Voyez nos 497 et suiv.

32. Le fol enchérisseur a le droit de passer bail de l'immeuble dont il s'est rendu adjudicataire, et même d'en stipuler la durée au delà de neuf ans, si toutefois la fraude et la mauvaise foi ne sont pas prouvées contre lui. Les dispositions des articles 1429 et 1430 du Code civil ne sont pas applicables au fol enchérisseur (C. de Paris, du 19 mai 1835; *Gaz. des Trib.*, 24 juill. même année). Jugé pareillement, par arrêt de la Cour de Paris, 4e ch., du 22 mai 1847 (*Gaz. des Trib.*, 1er juin 1847), que le fol enchérisseur a le droit de passer des baux, pourvu qu'il agisse de bonne foi et que ces baux ne portent point atteinte à la propriété.

33. Un particulier ne peut être contraint par le ministère public de louer un logement à l'exécuteur des arrêts criminels. Ici ne s'appliquent point les articles 1er et 2 de la loi du 22 germinal an IV, et 114 du décret du 10 juin 1811 (C. cass., 28 déc. 1829; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 67).

34. Il est, comme on le voit, de la plus grande importance, pour les propriétaires et les locataires, de s'informer, avant de régler les conventions relatives aux locations, si les personnes avec lesquelles ils se proposent de traiter sont, ou non, capables de donner ou de prendre

---

courte et plus économique : elle consiste à sommer ceux qui refusent leur consentement, de comparaître chez un notaire, pour souscrire le bail à tel prix, et moyennant telles conditions qui sont indiquées dans la sommation, à moins qu'ils ne présentent un locataire qui, offrant les mêmes garanties, fasse des conditions plus avantageuses Si les refusants ne comparaissaient pas, ou s'ils ne proposent pas une location plus avantageuse, celui ou ceux qui ont fait la sommation sont autorisés à passer le bail projeté (Merlin, *Rép.*, v° *Bail*, § 2, n° 11; Duvergier, t. 3, n° 89).

(1) Dans l'espèce, un entrepreneur de maçonnerie avait loué pour 18 ans une maison construite sur un terrain qu'il n'avait point payé; et par suite de la faillite de cet entrepreneur, le tribunal avait résolu la vente de ce terrain, en maintenant toutefois le bail consenti au locataire, comme *sérieux* et de *bonne foi*.

à bail. On comprend tous les inconvénients qui pourraient résulter de l'incapacité des contractants en pareille circonstance.

SECTION II.

Des choses qui peuvent être louées.

35. On peut louer toutes sortes de biens *meubles ou immeubles* (C. c., art. 1713), pourvu toutefois que ces biens soient dans le commerce (1) (C. c., art. 1128).

36. En effet, on ne peut louer les choses qui sont destinées à des usages publics, telles que les chemins publics, les rues, les églises, les cimetières, etc.; toutefois on permet de louer les bancs et les chaises dans les églises, la tonte de l'herbe, l'émondage des arbres dans les cimetières, les places d'une halle, d'un marché et d'un port.

37. On ne peut louer les choses qui se consomment par l'usage, comme le vin, le blé et les autres denrées de même espèce. En effet, il n'y a location que quand le preneur use de la chose et rend cette même chose à l'expiration du terme convenu: or, il est évident que cela ne peut avoir lieu pour les choses qui se consomment entièrement par l'usage qu'on en fait (2).

38. Mais les choses qui se consomment par l'usage peuvent devenir accessoirement l'objet du louage, comme les semences, les pailles livrées au fermier pour l'exploitation de la ferme, les ustensiles essentiellement destinés à la mise en activité d'une manufacture ou d'une usine (3).

---

(1) La clientèle d'un médecin n'étant point dans le commerce et ne pouvant faire l'objet d'une vente, la nullité de la vente entraîne celle de la cession de la location des lieux occupés par le médecin vendeur. (Paris, 3e ch., 29 déc. 1847 *Gaz. des Trib.*, 14 janv. 1848.)

(2) Conformément à ces principes il a été jugé par arrêt de la Cour de Paris, 4e ch., le 10 décembre 1853, qu'on ne peut louer les choses fongibles dont le détenteur a la faculté de disposer, le contrat de louage consistant dans l'usage d'une chose et non dans le droit de la vendre. (*Gaz. des Trib.*, 12 janv. 1853.)

(3) Un arrêt de la Cour de Paris, du 21 mars 1822, a même décidé que le propriétaire, qui a loué une fabrique de produits chimiques, non-seulement avec les ustensiles, mais avec les matières premières et les marchandises qui se trouvaient dans l'établissement, avait le droit de reprendre tous ces objets, soit en nature, soit d'après estimation; qu'il ne devait pas être considéré comme un simple créancier, et renvoyé à la contribution ouverte sur le locataire tombé en faillite. Cet arrêt se fonde sur ce que « s'il peut y avoir du

Dans ces différentes circonstances, le preneur doit rendre des choses de même nature en même qualité et quantité.

39. On ne peut louer une créance ; en effet, comme le dit Pothier, n° 22, il est de l'essence du contrat de louage qu'il y ait une certaine jouissance, et ici la cause du louage manquerait.

---

doute sur la possibilité de louer des choses *fongibles* (on appelle ainsi, dans le langage du droit, les choses qui se consomment par l'usage), ce ne pourrait être qu'à l'égard des choses fongibles louées isolément, mais non à l'égard de celles qui seraient louées comme accessoires avec un immeuble, et notamment une usine, qu'elles sont destinées à améliorer, et dont sans elles les travaux deviendraient impraticables ou seraient interrompus d'une manière funeste à l'établissement ; que c'est ce qui se pratique généralement, non-seulement à l'égard des forges qui se louent avec une prisée composée des ustensiles, attirails, chevaux, minerai, fonte, charbon ou bois destinés à être convertis en charbon, mais à l'égard des terres, qui dans beaucoup de départements, vu le peu d'aisance des cultivateurs, ne peuvent être louées qu'en fournissant à ceux qui se chargent de les exploiter, ustensiles, bêtes aratoires, semences, troupeaux, souvent même des avances en argent, et surtout les pailles et les fumiers, qu'ils sont obligés de rendre en fin de bail qu'établir le système contraire serait ruiner l'agriculture même, aussi bien que les manufactures et le commerce. »

M. Duvergier (tome 3, n° 84) fait sur cet arrêt l'observation suivante, dont la justesse nous paraît de toute évidence. « Je crois, dit-il, qu'il faut adopter cette doctrine, sauf à mettre beaucoup de réserve dans son application. Il est évident que lorsque les ustensiles indispensables à l'exploitation de l'industrie qui s'exerce dans les lieux loués ont été détruits par un usage prolongé et remplacés par d'autres, ceux-ci sont la représentation des premiers, et comme tels appartiennent au propriétaire à la fin bail. On en peut dire autant des objets mobiliers ou denrées qui sont naturellement destinés au service du fonds, à la mise en activité de la manufacture ou de l'usine. Cette destination leur imprime le caractère d'immeubles (C. c., art. 524) ; c'est en cette qualité que le bailleur a le droit de les reprendre. Quant aux approvisionnements de matières premières et aux produits fabriqués qui se trouvent dans l'établissement au commencement du bail, ils me paraissent être nécessairement placés en dehors du contrat de louage, surtout lorsqu'ils ont une valeur importante. Pour vaincre l'obstacle qui naît de leur nature même, on ne peut argumenter de leur destination. Les matières premières doivent, il est vrai, être employées dans l'établissement ; mais il ne faut pas confondre les choses qui servent à mettre l'usine en mouvement avec celles sur lesquelles s'exercent l'action des machines et les procédés industriels : que les premières soient considérées comme accessoires de l'immeuble loué, et comme étant louées avec lui, on le conçoit ; tandis que rien n'ôte aux secondes leurs caractères propres, leur nature de choses fongibles. Les marchandises déjà fabriquées et destinées à être vendues sont aussi, à plus forte raison, parfaitement distinctes de la manufacture ou de l'usine qui les a produites. Le bailleur qui les laisse dans son établissement les vend au preneur, il ne peut les lui louer. »

M. Troplong (n° 83) critique aussi l'arrêt de la Cour de Paris que nous venons de rapporter, et partage l'opinion de M. Duvergier.

40. On ne peut donner à bail un office public dont on est investi; les fonctions sont personnelles, le titulaire seul peut les exercer (Troplong, n° 92).

41. On ne peut louer un droit de servitude constituée sur un immeuble au profit d'un autre immeuble. En effet, l'usage de la servitude ne peut se détacher de la jouissance du fonds. Le louage de l'immeuble entraîne implicitement celui des servitudes qui y sont attachées. Mais le propriétaire d'un immeuble peut louer, pour un certain prix par année, la faculté de faire paître un troupeau, de puiser de l'eau, de passer. Ce n'est pas là louer une servitude; c'est louer une portion du fonds pour un usage déterminé (Pothier, n° 18; Duranton, n° 23; Troplong, n° 89, et Duvergier, t. III, n° 69).

42. On ne peut prendre à loyer sa propre chose, à moins que l'usufruit n'appartienne à un tiers.

43. On peut louer un droit d'usufruit, de superficie, un droit de péage, d'octroi; un droit de pêche, de chasse (1).

Mais les droits d'usage et d'habitation ne sont pas susceptibles d'être loués (C. c., art. 521).

44. Nul doute aussi que le droit d'exploiter une mine, une carrière, une tourbière, ne puisse être l'objet d'un bail (Cass., 20 déc. 1837, S.-V.38.1.91).

45. Les bois peuvent également être loués comme tous autres immeubles, lorsqu'ils sont en coupes réglées.

46. On peut louer aussi des choses mobilières, telles que des machines, des meubles meublants, des livres destinés à être lus, des habits, du linge, etc.

47. Le bail de la chose d'autrui est-il valable? M. Troplong (n° 97), dont nous adoptons l'opinion, soutient l'affirmative. Il cite à ce sujet un arrêt de la Cour de cassation (ch. des req.) du 19 nov. 1838, qui décide que le bail reçu de bonne foi des mains d'un propriétaire apparent peut être opposé au véritable propriétaire, et même que les jugements obtenus par le fermier contre le bailleur lient le propriétaire réel, qui est censé y avoir été

---

(1) Quand un bien rural est donné à bail, le preneur a-t-il le droit de chasse et de pêche comme accessoirement compris dans le louage de l'immeuble, ou bien ce droit reste-t-il au propriétaire? Pour la solution de cette question, Voy. notre *Code-manuel des propriétaires de biens ruraux et des fermiers*, p. 47 et suiv.

représenté par celui qui, aux yeux des tiers de bonne foi, avait le gouvernement et l'administration de la chose.

Mais il en serait autrement si le propriétaire prouvait que le preneur n'a pas été de bonne foi parce qu'il connaissait la véritable situation de celui avec qui il a traité. Dans ce cas, le bail serait écarté par cette règle supérieure, savoir : « Que nul ne peut conférer plus de droits qu'il n'en a lui-même » (Troplong, n° 99).

48. Si le bail d'une même chose a été fait successivement à deux personnes, c'est celle qui sera entrée la première en jouissance qui sera préférée (1) ; et, dans ce cas, l'autre locataire n'aura contre le bailleur qu'une action en dommages et intérêts (Pothier, n° 63 ; Dalloz, v° *Louage*, n° 167, et Duvergier, t. III, n°s 46 et 283 ; Douai, 3 août 1870, S.-V.70.2.273).

49. A moins de conventions contraires, le propriétaire qui a loué un fonds est censé avoir loué en même temps tous les *immeubles par destination*, qui en dépendent ou qui sont nécessaires à son exploitation (Arg. de l'art. 1615, C. c.).

50. Sont immeubles par destination relativement aux biens tant de ville que de campagne :

1° Les objets que le propriétaire du fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, tels que pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes, les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;

2° Tous les effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (C. c., art. 524).

Sont réputés tels, les objets scellés en plâtre, ou à chaux, ou ciment, ou ceux qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés, tels principalement que les glaces, tableaux et autres ornements, lorsque les parquets sur lesquels ils sont attachés font corps avec la boiserie ; les statues, quand elles sont placées dans une niche préparée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration (C. c., art. 525).

---

(1) Le Code havarois (art. 18) contient une disposition conçue dans des termes semblables (Anthoine de Saint-Joseph, *Concordance entre les Codes civils étrangers*, t. 1, p. 168).

51. On regarde aussi comme immeubles par destination les planches, claires-voies, barres de fer, cadenas et autres ferrements servant à la fermeture des lieux loués ; les corps de pompes, les auges de pierre destinées à recevoir de l'eau, les chaînes et couvertures de puits, les auges et râteliers d'écurie, les échelles pour monter aux greniers, les treillages servant à former dans les jardins des espaliers ou des berceaux.

52. Il est toujours fort important d'indiquer dans les baux les objets mobiliers par *leur nature* et réputés immeubles par destination. C'est le moyen de prévenir les contestations qui pourraient s'élever entre le propriétaire et le locataire, soit pendant la durée du bail, si le propriétaire prétendait enlever quelques effets mobiliers, soit à la sortie du locataire, pour déterminer les objets qu'il peut emporter et ceux qu'il doit laisser (V. nos 140 et suiv.).

53. Quand il y a doute sur les choses qui doivent être comprises dans un bail, il faut examiner comment le propriétaire, et surtout de précédents locataires, jouissaient de la chose (Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 231 ; Duvergier, t. III, n° 354).

SECTION III.

Du prix du bail.

54. Dans le contrat de bail, le prix est l'estimation de la jouissance temporaire que le bailleur cède au preneur. En général, le prix se stipule en argent.

Rien n'empêcherait cependant que le prix ne fût déterminé autrement. On peut convenir, par exemple, qu'il sera payé en denrées, ou qu'il consistera dans un travail à faire. En effet, l'argent monnayé n'est que le signe représentatif des produits de la nature ou de l'industrie : peu importe, dès lors, que le prix du louage se compose du représentant ou du représenté (1). Tel est aussi l'avis de M. Dalloz (*Rép. alph.*, v° *Louage*, n° 106).

---

(1) Championnière (*Traité des droits d'enregistrement*, n° 1774) énonce à peu près les mêmes idées ; la nature du bail, dit-il, n'a rien qui répugne à ce que l'équivalent de la jouissance soit une chose mobilière.

Mais, pour qu'il y ait véritablement contrat de louage, il faut que les denrées, ou autres objets mobiliers qui forment le prix, deviennent la propriété du bailleur (Troplong, t. I^er, p. 69).

Par application de ces principes, le tribunal de la Seine (3^e ch.) a jugé que la location d'un appartement peut être stipulée payable en tableaux à faire (1).

Un bail n'est pas fait sans prix, bien qu'il ait lieu sans loyer ni redevance, s'il mentionne que le preneur abandonne au bailleur, et les dépenses faites par lui sur un terrain non compris dans le bail et la moitié des améliorations futures (Cons. d'Et., 15 mars 1838, D.40.3.80).

Dans la fabrication des matières résineuses, il est d'usage que les résidus de ces matières soient pour le propriétaire des ateliers où s'opère la fabrication une indemnité suffisante de loyer de ces ateliers (C. de Bordeaux, 20 avr. 1839, D.39.2.191).

55. De ce que, pour qu'il y ait contrat de louage, il est nécessaire qu'un prix en argent ou autrement ait été stipulé, il suit que ce ne serait pas un vrai contrat de louage, si je vous donnais un cheval ou un bœuf pour tant de jours, à condition que vous me donneriez le vôtre pour un nombre égal de journées. Il y aurait là un contrat anonyme fort semblable au louage, sans doute, mais qui ne pourrait prendre cette dénomination (Pothier, n° 38; Ducaurroy, t. III, p. 142-143; Troplong, n° 3, p. 69-70).

56. Le prix doit être sérieux, c'est-à-dire qu'il est nécessaire que les parties, en le fixant, aient eu l'intention, l'une de le payer, l'autre de l'exiger; il ne le serait point, si une chose d'une grande importance était louée pour un prix excessivement vil, par exemple un immeuble d'un revenu de 1,000 francs, loué moyennant 5 francs. Dans ce cas, le contrat ne serait point un bail, mais un prêt à usage; et alors les difficultés qui pourraient survenir entre les parties se décideraient selon les principes relatifs au

(1) Dans cette espèce, un peintre s'était obligé de faire quatre tableaux pour prix de son loyer. Le propriétaire les avait refusés, et exigeait le paiement du loyer en argent. Le tribunal condamna le propriétaire à recevoir les tableaux comme prix de la location. (Chez [illegible], 20 déc. 1835.)

BIBLIOTECA CENTRALĂ BUCUREȘTI

prêt à usage (Pothier, n° 35; Duranton, XVII, n° 12; Duvergier, t. III, n° 101, et Troplong, n° 3).

57. Cependant, quelle que soit la vileté du prix, il n'y a pas lieu à rescision pour cause de lésion; elle n'a jamais été admise en pareil contrat. Le motif en est que le propriétaire auquel la loi reconnaît le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue, a dû nécessairement conserver la faculté de transmettre l'usage de la chose suivant le mode et dans les proportions qu'il juge convenables; tel est aussi l'avis des auteurs précités.

En conséquence, il a été jugé, par arrêt de la Cour de cassation, du 11 mars 1824, que le bail consenti par un usufruitier ne peut être attaqué pour cause de lésion résultant de la vileté du prix. La fraude, en pareil cas, doit être prouvée; l'anticipation ou la vileté du prix ne suffit pas pour la faire présumer (D.A., v° *Louage*, n° 97).

Pareillement il a été décidé que la vileté du prix dans un bail consenti à un créancier du bailleur, quand bien même elle déguiserait une stipulation d'intérêts usuraires, n'emporte pas nullité de ce bail, alors d'ailleurs que le bail a une existence séparée de la créance, en ce que, par exemple, la durée en a été fixée à un certain nombre d'années, et qu'ainsi la cessation ne doit pas suivre le remboursement de la créance: le débiteur ou ses héritiers pourront seulement agir en répétition des intérêts usuraires Rouen, 1re ch., 21 mai 1844, D.A., v° *Louage*, n°96).

De même, il a été jugé qu'un bail qui, ayant encore plusieurs années à courir, a été, avant son expiration, renouvelé pour une longue durée, par exemple pour 45 années, devant faire suite à ce bail, n'est pas sujet à résolution pour cause de vileté de prix, lorsqu'en outre du prix du bail, une somme importante a été stipulée à titre de pot-de-vin, et lorsqu'il résulte d'ailleurs des faits de la cause que la prolongation de bail n'a point été obtenue à l'aide du dol ou de la fraude (Paris, 4e ch., 4 juill. 1852, *Gaz. des Trib.*, 27 juill. 1862; Poitiers, 29 avril 1863, S.-V.63.2.169).

Il a aussi été jugé que les baux consentis par un tuteur ne peuvent être annulés sous prétexte de vileté de prix qu'autant que l'on prouve l'existence d'un concert frauduleux entre le tuteur et les preneurs (Paris, 11 août 1818, D.P.17.635).

58. En général, le prix du bail doit être déterminé par

les parties. Cependant il peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers. Quelquefois il n'est pas nécessaire que le prix du bail soit fixé par les contractants. Il en est ainsi dans la tacite réconduction (1), et dans le cas où il s'agit d'une chose dont le prix est taxé d'avance par l'autorité, ou fixée par l'usage des lieux, par exemple dans la location d'une voiture de place dont la course est déterminée par un tarif.

59. Le prix peut, quant à sa quotité, être soumis à une condition. A cet égard, une question a été élevée : Lorsque, dans un bail, il est dit que le prix du loyer est fixé à telle somme, *à raison de ce que le preneur se propose, et aura droit de former tel établissement dans les lieux loués,* s'il arrive que l'établissement ne soit pas formé, même par l'effet d'une force majeure (par exemple, par une décision de l'administration), le preneur sera-t-il encore tenu de payer le prix fixé ?

La question se réduit alors à savoir si les parties ont entendu subordonner la quotité du prix à l'obtention de l'autorisation requise pour former l'établissement. Dans une espèce qui s'est présentée, et où il s'agissait d'une maison de jeu que le preneur voulait établir, l'on a jugé que la clause ne faisait pas condition, et qu'en conséquence le prix était dû (Cass., 14 nov. 1827; Rolland de Villargues, v° *Bail,* n° 154).

60. Le prix du bail peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers. Mais que doit-on décider, si ce tiers vient à mourir avant d'avoir fait cette estimation, ou s'il se refuse à la faire? Le bail sera-t-il réputé non avenu ? La solution de la question dépendra des circonstances. Il peut se faire que les parties aient voulu que le contrat subsistât, quoique le moyen indiqué pour déterminer le prix vînt à défaillir. C'est ce qu'on devrait présumer s'il y avait eu commencement d'exécution (Pothier, n° 371 ; Duvergier, t. III, n° 104 et suiv.; Rolland de Villargues, v° *Bail,* n° 156).

61. Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera

---

(1) C'est-à-dire lorsque le locataire a continué de jouir de la chose après l'expiration de la location. Le prix de la location est alors le même que celui porté au bail précédent.

point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré (C. c., art. 1716). Voyez nos 129 et suiv.

62. Mais que doit-on décider s'il existe des quittances avouées par le locataire, mais qu'il refuse de produire? Le propriétaire peut alors en être cru sur sa simple déclaration ; il n'y a pas lieu de lui déférer le serment ou d'ordonner l'expertise dont parle l'article 1716 du Code civil; cet article ne prescrit de recourir au serment ou à l'expertise qu'à défaut de quittance (Rennes, 18 fév. 1822 (1), et Cass., 4 déc. 1823, D.P.23.1.493).

63. Il arrive quelquefois que le bailleur stipule un pot-de-vin. Pour peu qu'il soit considérable, il est regardé comme faisant partie intégrante du prix de la location (Proudhon, n° 1209; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 172); il n'en est que le paiement anticipé.

En cas de résiliation de bail, le pot-de-vin doit être restitué, déduction faite du temps pendant lequel a duré la jouissance du preneur.

C'est ce que le tribunal de la Seine a décidé plusieurs fois, et notamment par jugement du 16 janvier 1840 (2) (*Droit*, 17 janv. 1840).

---

(1) Cet arrêt est ainsi motivé : « Considérant qu'aux termes de l'article 1716 du Code civil, dans le cas de contestation sur le prix du bail verbal, il n'y a lieu de déférer le serment au propriétaire et d'ordonner une expertise que lorsqu'il n'existe pas de quittance; — Considérant qu'il est prouvé par l'aveu de Fourmont qu'il existe des quittances, et que, de son refus de les représenter, on doit tirer la conséquence qu'elles sont contraires à sa prétention. »

(2) Voici, au reste, les faits qui ont donné lieu au jugement que nous signalons. En 1835, l'administration du Vaudeville avait loué le café du théâtre au sieur Demaillerais, moyennant un loyer annuel de deux mille francs. On convint, ce qui eut lieu, que le loyer de la dernière année serait payé par avance le jour d'entrée en jouissance, ainsi qu'une somme de 34,000 fr. à titre de pot-de-vin. L'incendie du Vaudeville entraîna la ruine de l'établissement de M. Demaillerais.

Sur la demande de ce dernier, le tribunal de la Seine ordonna la restitution de la somme de 2,000 fr. pour loyer, payés à l'avance, et la restitution de 25,672 francs sur les 34,000 francs de pot-de-vin payés aussi à l'époque du bail. Le tribunal a considéré que cette somme de 34,000 francs donnée à titre de pot-de-vin ne représentait en réalité que des loyers versés par anticipation, et que la chose louée venant à périr, le locataire ne devait payer qu'en raison du temps de sa jouissance.

De même, en cas de cession de bail, on doit faire la répartition du pot-de-vin sur toute la durée du bail (Douai, 28 juin 1839, D.P.40.2.26).

La même Cour a aussi jugé, le 30 décembre 1839, que le pot-de-vin payé par le fermier doit être supposé réparti sur chaque année de jouissance; en conséquence, lorsque la durée du bail a été abrégée, une portion proportionnelle du pot-de-vin doit être restituée au preneur (D.P.40.2.194).

D'après les mêmes principes, la Cour de Douai a également décidé, par arrêt du 7 novembre 1845 (D.P.46.4, v° *Louage*, S.-V.46.2.63), que la résiliation d'un bail avant le terme fixé pour sa durée, par suite de l'événement d'une condition prévue par les parties (celle du décès du locataire), donne lieu à la restitution par le bailleur de la partie du pot-de-vin proportionnelle au temps qui restait encore à courir sur la durée du bail.

Nous sommes d'avis que quand même la résolution du bail aurait lieu par la faute de l'un des contractants, une partie du pot-de-vin serait restituable, sauf l'action en dommages-intérêts contre la partie qui aurait manqué à ses engagements.

CHAPITRE II.

De la forme, de la preuve et de la durée du bail.

64. Le bail n'est assujetti à aucune forme. Il est parfait par le seul consentement des parties sur la chose et sur le prix, quelle que soit d'ailleurs la manière dont ce consentement aura été manifesté. Il résulte de là que l'on peut louer ou verbalement ou par écrit (C. c., art. 1714). Quoique l'écriture ne soit pas nécessaire pour la validité du contrat, elle aura cependant pour effet de faire arriver plus sûrement à la preuve de l'existence du bail, et son efficacité se fera d'autant plus sentir que la preuve testimoniale n'est admise en matière de bail que dans des limites fort étroites (Voyez n^os^ 124 et suiv.).

Les parties sont autorisées à subordonner le contrat de bail à toute espèce de conditions licites. Elles peuvent étendre ou restreindre, selon leurs convenances, les droits et les obligations que la loi en fait découler.

65. La durée du bail n'est pas limitée par la loi. Les parties sont donc libres d'assigner au contrat l'espace de temps qu'elles jugent convenable ; mais quoique la durée du bail dépende de la volonté des parties, et qu'elles puissent l'étendre ou la restreindre à leur gré, il est certain cependant qu'un droit perpétuel de jouissance serait incompatible avec l'idée d'un simple bail : aussi un bail ne peut-il dépasser le terme de quatre-vingt-dix-neuf ans (1). Voyez add. n° 1045.

66. On peut faire dépendre la durée du bail tout à la fois de la volonté du bailleur et de celle du preneur : c'est ce qui a lieu dans le cas d'un bail de trois, six ou neuf années, lorsque l'acte ne restreint pas à l'une des parties le droit de le faire cesser à l'expiration des deux premières périodes, mais accorde à chacun des contractants la faculté de le résoudre au bout de trois ou six ans.

67. En outre, la durée du bail peut dépendre exclusivement de la volonté, soit du bailleur, soit du preneur, comme cela arrive quand il est dit dans le contrat que le bail est fait pour trois, six ou neuf années au choix du preneur seulement ou à celui du bailleur.

68. On peut aussi stipuler qu'un bail durera jusqu'à l'arrivée d'un événement incertain ; par exemple, le mariage du bailleur, la perte d'une place qu'il occupe, sa mort, celle d'un tiers, etc. (2).

69. Lorsque les parties n'ont pas déterminé la durée du bail, elle se règle, soit d'après la nature des choses louées, soit d'après l'usage auquel on les destine ou les circonstances ou les usages locaux.

Ainsi, le bail d'un bien rural est censé fait pour tout le temps qui est nécessaire, afin que le preneur recueille tous les fruits de l'immeuble affermé (C. c., 1774).

---

(1) Loi du 19-29 déc. 1790, art. 1er. Le bail qui sera fait pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans sera réductible à cette période de temps. Le bail à vie ne peut être fait sur plus de trois têtes.

(2) Quoique, dans ces circonstances, le bail ne change pas de nature, s'il ne renferme des clauses qui en feraient un véritable usufruit, néanmoins il devient passible d'un droit d'enregistrement plus considérable, du droit de 4 p. 100 dû sur les baux dont la durée est *illimitée*, c'est-à-dire qui dépendent d'un événement incertain qui peut n'arriver que dans un temps très-éloigné (Rolland de Villargues, v° *Bail*, n. 90).

Le bail des maisons est soumis, quant à sa durée, à l'usage des lieux (C. c., 1736).

70. De ce que le bail n'est soumis à aucune forme, il suit qu'il peut exister des promesses de bail aussi valables que le bail même, lorsqu'elles sont d'ailleurs revêtues de tous les accessoires qui font la force de celui-ci, c'est-à-dire lorsque la désignation de la chose louée, le prix de la location, l'acceptation et le consentement des parties se trouvent exprimés dans la promesse de bail (Paris, 7 niv. an x; D.A., v° *Louage*, n° 80).

Les promesses de bail peuvent être ou verbales ou écrites.

Les promesses verbales sont assimilées aux locations faites sans écrit et non exécutées; par conséquent, elles ne peuvent être prouvées par témoins (Arg. des art. 1715 et 1716, C. c.). Les inconvénients qui peuvent résulter des promesses verbales de bail nous autorisent à engager les parties à ne point en faire usage et à rédiger leur convention par écrit (Voyez modèle n° 1, à la fin de ce volume).

71. Les promesses de bail peuvent être unilatérales ou synallagmatiques; mais les promesses de bail unilatérales ne sont valables qu'autant qu'elles ont été acceptées (1) (Troplong, n° 121, et Duvergier, n° 43).

En conséquence, une lettre contenant promesse de faire bail pour six ou neuf années n'est pas suffisante pour lier les parties; si, postérieurement à cette lettre, le locataire a été mis en jouissance, le bail doit être considéré comme étant fait dans les termes d'usage (Paris, 3e ch., 19 déc. 1843; *Droit*, 21 déc. 1843). Voyez add. n° 1046.

On a vu ci-dessus que le bail était ou verbal ou écrit; il convient donc de traiter séparément de l'un et de l'autre.

---

(1) C'est donc à tort, selon nous, que le tribunal de la Seine (3e chambre) a jugé, le 25 mars 1843, que la promesse de bail, même unilatérale, oblige celui qui l'a consentie, sans qu'il soit besoin d'une acceptation de la part de celui envers qui on s'est obligé, et qu'il y a lieu, en conséquence, de condamner à des dommages-intérêts le propriétaire qui se refuse à réaliser le bail sous prétexte d'insolvabilité du preneur (*Gaz. des Trib*, 26 mars 1843).

En effet, la promesse de bail n'est qu'une simple proposition, tant que celui à qui elle est faite n'a point déclaré vouloir en profiter. Le lien de droit ne peut résulter que de l'acceptation.

SECTION Ire.

Du bail verbal.

72. Le bail verbal se manifeste par la jouissance de la chose louée.

En cas de dénégation du bail verbal, la preuve testimoniale est admise ou refusée, suivant l'objet auquel s'applique le contrat.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit de la location verbale d'un meuble, la preuve testimoniale du bail est admise selon les règles générales, c'est-à-dire lorsque l'objet du contrat n'excède pas la valeur de 150 fr.

Au contraire, s'il s'agit de la location verbale d'un immeuble et que le bail n'ait encore reçu aucune exécution, le bail ne peut être prouvé par témoins, quelque modique qu'en soit le prix.

Le bail verbal entraîne avec lui de graves inconvénients : aussi, pour les éviter, conseillons-nous aux propriétaires et aux locataires de déterminer par écrit les conventions relatives aux locations.

SECTION II.

Du bail écrit.

73. Le bail écrit se fait, ou par-devant notaire, ou par acte sous seing privé ; dans le premier cas, il prend la dénomination de bail authentique.

§ 1er. *Du bail authentique.*

74. Le bail authentique a pour effet de faire foi par lui-même jusqu'à l'inscription de faux (C. c., 1319), sans aucune vérification préalable ; c'est-à-dire qu'on doit y ajouter pleine confiance, parce qu'il émane d'un officier public dont la loi consacre le témoignage.

75. Le bail authentique offre aussi cet avantage, que le notaire en conserve la minute, et que les parties peuvent, lorsqu'elles le réclament, s'en faire délivrer une expédition.

En outre, lorsque l'une des parties ou toutes deux, ne peuvent ou ne savent écrire ou signer, le bail ne peut être fait que par-devant notaire.

font à Paris, sans détermination de durée, ce n'est point un nouveau bail qui se forme à chaque nouveau terme, mais le même bail qui continue et que les parties peuvent faire cesser en se donnant congé dans les délais d'usage. Voyez add. n° 1048 *bis*.

124. Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail (C. c., art. 1715).

Ces dispositions de la loi établissent une exception à la règle que l'on peut faire par témoins la preuve des obligations dont l'objet n'excède pas 150 francs. Mais on a voulu par là éviter aux parties des expertises et des procès ruineux, à l'occasion d'un contrat qu'il leur est possible de rédiger par écrit.

125. On ne peut admettre la preuve testimoniale d'un bail verbal non-exécuté dont le prix excède ou n'excède pas 150 francs, lors même qu'il y a commencement de preuve par écrit (Troplong, *du Louage*, n° 112, Duranton, t. XVII, n° 54; Curasson, *Compétence des Juges de Paix*, t. I^er^, p. 278; Cass., 14 janv. 1840, 19 fév. 1873, S.-V.40. 1.5. *Droit*, 20 fév. 1873 et *Gaz. des Trib.*, 26 fév. 1873; Rouen, 18 fév. et 19 mars 1841; Metz, 10 avril 1857, S.-V.41.2.468—57.2.145) (1).

---

bail verbal est généralement à Paris de trois mois; dans d'autres, on enseigne qu'elle est de six mois. Enfin, M. Dufour de Saint-Pathus (*Guide des locataires et des propriétaires*, 4^e^ édit., p. 43) dit que « la location verbale est censée faite pour une année, le prix se stipulant toujours pour une année. » Le prix de location verbale ne se stipule pas *pour une année*, mais à *tant par année*, ce qui est bien différent : car, comme nous l'avons démontré, la fixation du prix à tant par année ne sert pas à déterminer la durée du bail, mais seulement la somme que le locataire sera tenu de payer, à raison du temps de sa jouissance.

(1) L'opinion contraire est soutenue par Delvincourt, t. 3, p. 417, et Duvergier, t. 3, n° 267. Dans le sens de cette opinion, il a été jugé par la Cour de Paris, 2^e^ chambre, le 20 mai 1858, que la disposition de l'art. 1715 du Code civil, qui décide que si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, n'est applicable qu'à la seule preuve testimoniale, et non aux autres genres de preuves qui peuvent être proposées par le preneur. Notamment, ce dernier peut se prévaloir pour établir la preuve du bail, d'une clause insérée dans un acte authentique, auquel il n'était pas partie et qui fait mention de ce bail. En conséquence, il peut être

On ne peut prouver par témoins le commencement d'exécution d'un bail verbal.

L'article 1715 du Code civil qui défend d'admettre la preuve par témoins de l'existence d'un bail verbal, dans le cas où ce bail n'a reçu aucune exécution, quelque modique qu'en soit le prix, ne doit pas, par argument *a contrario*, être entendu en ce sens que la preuve soit admissible toutes les fois qu'il y a eu commencement d'exécution du bail prétendu (Troplong, n° 113, Lyon, 22 nov. 1854, S.-V.55.2.44). En ce cas revient l'application de la règle du droit commun d'après laquelle la preuve testimoniale est ou non admissible selon qu'il s'agit d'une somme inférieure ou supérieure à 150 francs.

En l'absence de preuve écrite, celui qui allègue l'existence d'un bail verbal peut seulement déférer le serment à celui qui nie le bail.

Mais nous ne pensons point qu'on puisse être admis à faire interroger, sur faits et articles, celui qui nie l'existence du bail ; car le texte de l'art. 1715, ci-dessus rapporté, dit expressément que le *serment peut* SEULEMENT être déféré à celui qui nie le bail. Or, cet article est restrictif du droit commun, puisqu'il n'admet point la preuve testimoniale, *quelque modique* que soit le prix du bail, si ce bail verbal n'a encore reçu aucune exécution (Rennes, 6 août 1813 ; Dalloz, v° *Louage*, n° 125). Tel est aussi l'avis de M. Troplong, n° 111.

La doctrine que nous soutenons ici a été de nouveau consacrée par la Cour de Paris dans une espèce qui présentait un double élément de preuve ou de commencement de preuve, savoir : un bail ou projet de bail écrit mais non fait double et un interrogatoire sur faits et articles. Ainsi, la 2e chambre de cette Cour, par arrêt du 8 mai 1862, a jugé les points suivants :

1° La preuve par témoins de l'existence d'un bail verbal qui est nié par l'une des parties, et qui n'a reçu encore aucun commencement d'exécution, est inadmissible, alors même qu'il y a commencement de preuve par écrit ;

---

autorisé à se faire délivrer par le notaire rédacteur de l'acte extrait dudit acte dont il prétend inférer la preuve de son bail, bien que cet acte lui soit étranger (S.-V.58.2.666 ; *Droit*, 27 mai 1858).

2° Un bail écrit, qui n'a pas été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, ne peut, en cette matière, servir ni de preuve, ni de commencement de preuve par écrit;

3° Il en est de même de l'interrogatoire sur faits et articles, à moins qu'il ne contienne un aveu formel et complet fournissant la preuve de l'existence d'un bail et de ses diverses conditions (1). Voyez add. n° 1049.

126. Le bail verbal exécuté peut être prouvé par témoins, lorsque le prix est inférieur à 150 francs; cependant si le loyer annuel est inférieur à 150 francs, et que tous les loyers réunis s'élèvent au-dessus de cette somme, la preuve ne sera pas admissible (Troplong, n°s 110, 116; Bordeaux, 20 nov. 1810; Paris, 26 avr. 1825).

Mais lorsque le bail est avoué, si les parties ne sont pas d'accord sur les conditions, la preuve peut-elle être faite par témoins?

---

(1) Voici le texte de cet arrêt : — La Cour statuant sur l'appel interjeté par les époux Dominé du jugement rendu par le tribunal civil de Châlons-sur-Marne, le 22 février 1861 ; — Considérant que l'écrit, sous la date du 14 mars 1859, signé par Galland et Dominé, et que ce dernier invoque comme preuve de l'existence d'un bail qui lui aurait été consenti par Galland, n'a pas été fait double et n'en porte pas la mention, quoique destiné à constater des engagements synallagmatiques ; qu'en conséquense, il est sans valeur aux termes de l'art. 1325 du Code civil; — Que cet écrit écarté, Dominé se trouve réduit à invoquer un simple bail sans écrit, et qui n'a reçu aucune exécution; que, dès lors, dût-on considérer l'écrit du 14 mars. comme constituant un commencement de preuve par écrit, ce commencement de preuve serait inefficace, puisque dans la matière spéciale de la cause, il ne saurait se compléter au moyen de présomptions graves, précises et concordantes; — Qu'en effet, ce mode de preuve n'est admis que dans le cas où la preuve testimoniale serait elle-même admissible, et que cette preuve est formellement interdite par l'art. 1715, qui, lorsque le bail est sans écrit et n'a reçu aucune exécution, autorise seulement à déférer le serment à la partie qui nie le bail; — Considérant, d'ailleurs, en fait, qu'il n'existe aucune présomption favorable au système produit par Dominé ; — Quant à l'interrogatoire sur faits et articles, ordonné par jugement du 7 février 1861, et à l'aveu qu'on prétend en induire : — Considérant que sans qu'il soit besoin d'examiner si au cas de l'art 1715 précité, il y a lieu de recourir à ce mode d'instruction, il résulte des motifs qui précèdent, que c'est sans résultat possible, qu'on chercherait dans un interrogatoire sur faits et articles, soit un commencement de preuve par écrit, soit des présomptions graves et concluantes et qu'un interrogatoire ne pourrait tout au plus utilement procéder qu'autant qu'il contiendrait un aveu formel et complet fournissant la preuve de l'existence des différents éléments du bail; — Considérant, etc., etc. (D.P.62.2.113; *Gazette des Tribunaux*, 12 mai 1862 · *Droit*, 17 mai 1862).

Si la contestation porte sur le montant du prix, la preuve testimoniale n'est pas admise, alors même que le bail est inférieur à 150 francs ; le propriétaire en est cru sur son serment, à moins que le locataire ne préfère l'estimation par expert.

Si la difficulté existe relativement à la durée du bail et aux autres conditions accessoires, la preuve testimoniale doit toujours être inadmissible, lorsque le bail est au-dessus de 150 francs (1) ; mais lorsque le bail est au-dessous de cette somme, il faut distinguer : la preuve testimoniale doit être rejetée, s'il s'agit de la durée, des époques du paiement, en un mot de tout ce qui est réglé par l'usage des lieux.

Mais si l'on allègue quelque condition sur laquelle l'usage des lieux et la présomption de la loi soient muets, la preuve par témoins est admissible s'il s'agit d'un bail au-dessous de 150 francs (Troplong, nos 117, 118, 119 et 120).

Le bail verbal consenti par un mandataire général n'est pas suffisamment constaté, au profit du preneur et contre

---

(1) Cependant, la Cour de Nimes a jugé, par arrêt du 14 juillet 1840, que l'on pouvait faire preuve par témoins de l'époque à laquelle le bail avait commencé, et de l'époque à laquelle il devait finir (Dalloz, v° *Louage*, n° 42) ; et M. Duranton (t. 17, n° 55) donne son approbation à cet arrêt.

Un autre arrêt de cette Cour, 22 mai 1819 (D., *ibid.*) a aussi décidé dans le même sens.

Mais on oppose à ces deux arrêts de la Cour de Nîmes, un arrêt de la Cour de Grenoble, du 14 mai 1825 (D., t. 25, p. 219) qui a repoussé la prétention d'un locataire, lequel demandait à prouver par témoins que son bail devait durer six ans, sans clause de repentir à l'expiration de la troisième année. On doit rejeter les deux arrêts de la Cour de Nîmes, comme contraires aux principes consacrés par l'art. 1341 du Code civil, en matière de preuve testimoniale. C'est aussi l'avis de MM. Delvincourt, t. 3, p. 188, note 3, Toullier, t. 9, n° 33, Duvergier, t. 3, n° 258, Curasson, t. 1, p. 352, n° 18, et Troplong, n° 118. Ce dernier auteur s'exprime ainsi : « Que demande-t-on à prouver ? Les époques de l'entrée et de la sortie, celle de l'échéance du paiement, la quotité du prix, c'est-à-dire s'il consiste en argent ou en denrées ?— Mais ce sont là autant de choses dont il a été facile de se procurer une preuve écrite. Admettre une preuve orale, ce serait se placer en dehors de toutes les règles du droit commun. — C'est surtout en ce qui concerne la durée du louage que ce système est d'une frappante évidence. Le Code, en effet, loin de vouloir livrer aux chances d'une preuve testimoniale, toujours difficile, le point de la convention, a posé lui-même des présomptions sur la durée des baux faits verbalement (C. civ., art. 1736, 1757, 1758, 1774). »

le mandant, par la déclaration du mandataire faite depuis sa révocation (Angers, 11 avril 1825, S.-V.2.225).

Le propriétaire peut être autorisé à prouver par témoins que son locataire a sous-loué à une fille publique (Cass. 2 janv. 1839; *Droit*, 5 janv. même année).

Les promesses de bail verbales doivent être assimilées aux locations faites sans écrit et non exécutées. On ne peut donc les prouver par témoins.

127. Un bail, soit écrit, soit verbal, peut être fait avec des arrhes. Alors, de même que dans la vente, l'effet des arrhes est de donner à chacune des parties le droit de se désister du bail; celle qui les a données en les perdant; celle qui les a reçues en restituant le *double;* et si le bail s'exécute, les arrhes sont considérées comme un à-compte sur le prix (Duvergier, t. III, n° 49, Troplong, n° 125); mais l'allégation qu'il y a eu des arrhes données n'autorise pas la preuve par témoins, quand le bail sans détermination de durée n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie (C. c., art. 1715).

128. A Paris, la plupart des appartements, grands ou petits, se louent verbalement; il arrive le plus souvent que les conventions relatives à la location se règlent même sans l'intervention du propriétaire, et que l'on conclut directement avec le portier, à qui l'on donne une pièce de monnaie, dite *denier à Dieu*, qui devient désormais le signe de l'engagement. L'usage autorise les parties à se dédire dans les 24 heures, en reprenant ou renvoyant le *denier à Dieu*. Mais après les 24 heures, ni l'une ni l'autre des parties ne peuvent se dédire.

Voilà l'usage. Mais il importe d'examiner quelle est la valeur légale de l'engagement qui résulte du *denier à Dieu*.

Si l'on suppose que les contractants sont de bonne foi, il ne saurait exister de difficultés : les conventions de la location seront fidèlement exécutées. Si, au contraire, il y a mauvaise foi de la part de l'une des parties, et dénégation du bail verbal, l'allégation faite par l'autre partie de la remise du *denier à Dieu* sera sans effet, car le *denier à Dieu* ne forme qu'un lien moral, et jamais une obligation en vertu de laquelle on puisse poursuivre ou être poursuivi en justice. Si donc, nonobstant le *denier à Dieu*, le propriétaire ou le locataire refuse d'exécuter la conven-

tion, le premier, en ne voulant pas délivrer les lieux loués, ou le second, en se refusant à y entrer, le demandeur n'aura pour unique ressource que le serment contre celui qui nie le bail verbal. — La restitution du denier à Dieu peut être réclamée même après qu'il s'est écoulé plus de vingt-quatre heures, si le propriétaire vient à rompre l'engagement consenti pour lui par le concierge (J. Paix, Paris, 1er arr., 22 déc. 1871). — Voyez add. n° 1050.

129. Lorsqu'il y a contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existe point de quittance, le propriétaire en est cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas, les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré (C.c., art. 1716). V. add. n° 1051. — Cet article n'est relatif qu'au cas où il y a contestation sur le prix du bail verbal, quand le locataire est déjà en jouissance des lieux loués; si le propriétaire n'a point donné de quittance qui indique le prix du bail, ou si la quittance est perdue, la preuve testimoniale n'est point admise, lors même que le prix du bail serait inférieur à 150 francs.

Dans ce cas, c'est au preneur que la loi laisse la faculté d'opter entre l'expertise et le serment du propriétaire. Vainement le propriétaire offrirait de prêter le serment ou même de faire preuve par témoins, si le preneur demandait que le prix fût fixé par experts (Nîmes, 6 juin 1823, Dalloz, v° *Louage*, n° 136). Mais alors les frais de l'expertise seront à la charge du locataire, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Si, au lieu d'un différend sur le prix du bail verbal, il y avait contestation sur la durée du bail verbal et sur les autres conditions de la location, ni la preuve testimoniale ni le serment du propriétaire ne seraient admissibles. On devrait, à cet égard, suivre pour règle les usages locaux s'il en existe (Grenoble, 14 mai 1825 et 4 août 1832, D.P. 26.2.182, et 33.2.27).

Ce système qui semble incontestable lorsque le prix du bail excède 150 fr., doit-il recevoir quelques modifications, lorsque le prix ne dépassera pas cette somme ? En ce qui touche la durée, les époques du paiement, en un mot, tout ce qui est déterminé par l'usage des lieux, la quotité du prix ne doit être d'aucune influence. De sorte

que, dans tous les cas, la preuve testimoniale devra être rejetée. Mais il en serait autrement si l'on alléguait quelque condition sur laquelle l'usage des lieux et la présomption de la loi fussent également muets; dans cette dernière circonstance, la preuve par témoins serait admissible, s'il s'agissait d'un bail dont le prix n'excéderait pas 150 fr. C'est, au reste, ce que nous avons déjà dit p. 40.

130. Si le locataire refuse de représenter les quittances de loyer, comme son refus démontre assez clairement que le prix du bail n'est pas celui qu'il déclare, et que le prix est, au contraire, celui qui est allégué par le propriétaire, les juges peuvent, dans ce cas, s'en rapporter à la simple déclaration du propriétaire sans qu'ils aient besoin de déférer le serment ou d'ordonner l'expertise; la mauvaise foi du locataire doit le priver de son option (Cass., 4 déc. 1823, Rennes, 18 fév. 1822). Voyez p. 20.

Si le serment est déféré au propriétaire sur le prix du bail verbal et qu'il se refuse à le prêter, le locataire sera cru sur le montant du prix qu'il allègue (C. c., art. 1361).—Le propriétaire ne pourrait pas, pour éviter les conséquences de son refus de serment, demander l'estimation par experts du prix de la location: ce droit seul appartient au locataire. Mais si le propriétaire défère le serment au locataire, et que celui-ci refuse de le prêter, le locataire conserve cependant le droit de demander l'estimation par experts (Bousquet, *Dict. de Droit*, v° *Bail*).

En cas de contestation sur le prix d'un bail verbal, dans les termes de l'article 1716 du Code civil, les frais de l'expertise ne peuvent être mis à la charge du locataire qu'autant qu'un prix a été *déclaré* par celui-ci comme convenu entre lui et le bailleur. Il n'y a pas *déclaration* du prix de la part d'un locataire qui allègue qu'aucun prix n'ayant été convenu, il faut s'en rapporter à la valeur commune et qui fixe l'estimation de cette valeur à une somme déterminée. (Trib. de Charleville, 20 déc. 1860; *Droit* du 7 fév. 1861).

131. Il résulte de ce qui précède qu'en général, dans les locations verbales, la preuve de l'existence du bail et des diverses conventions qui y sont relatives est abandonnée à la bonne foi des contractants. Il est donc utile, dans l'intérêt des parties elles-mêmes, lorsque la location est assez importante, de régler par écrit leur engagement;

car, en supposant même qu'elles soient de bonne foi, des circonstances imprévues peuvent faire naître de nombreuses difficultés. Par exemple, le locataire prétendra que telle pièce fait partie de sa location ; sa réclamation peut être juste, mais qui le prouve ? Le propriétaire peut aussi avoir des prétentions à élever. Et c'est ainsi que la bonne harmonie, qui doit naturellement exister entre le propriétaire et le locataire se trouve souvent troublée, faute d'avoir, par de sages précautions, déterminé les limites du droit de chacun.

Mais qu'en sera-t-il si l'une des parties est de mauvaise foi ? Les inconvénients de la location verbale se feront encore plus vivement sentir. Le propriétaire pourra se trouver, au jour du terme, sans locataire, et ce dernier sans appartement. Ainsi, nous ne saurions trop recommander aux propriétaires et aux locataires de rédiger, sinon un bail en forme, au moins un engagement réciproque qui constate les conventions de la location.

Cet engagement devra être fait sur papier timbré, afin d'éviter l'amende s'il était nécessaire de le produire en justice. Il contiendra la désignation sommaire des lieux loués, le prix de la location, l'époque de l'entrée en jouissance ; enfin, les conventions particulières des parties. Il doit aussi être fait double. (*Voyez* modèle n° 1.)

L'engagement écrit dont nous parlons ne change pas le caractère de la location, qui, aux yeux de la loi, sera toujours un bail verbal, puisque, comme nous le verrons bientôt, elle ne considère comme bail écrit que celui dont la durée a été fixée par les parties. Mais cet engagement sert à déterminer d'une manière certaine les obligations et les droits respectifs des contractants et leur offre l'avantage de pouvoir rompre le bail à leur volonté, en observant, toutefois, les délais d'usage pour les congés.

152. Le locataire qui, après avoir signé une déclaration constatant qu'il a loué, refuse de prendre possession de l'appartement, et vient devant le tribunal arguer de la nullité de sa déclaration, comme n'étant pas faite en double, et ne constituant pas un bail, peut, par application de l'art. 1382 du Code civil, être condamné à des dommages-intérêts pour inexécution des conventions verbales (Trib. de la Seine, 5e ch., 22 mai 1844 ; *Gaz. des Trib.*, 23 mai 1844)

CHAPITRE I^er.

De l'entrée en jouissance.

SECTION I^re.

Des époques ordinaires de l'emménagement.

133. Les époques des emménagements, ou, ce qui est de même, les époques auxquelles commencent les termes, varient à l'infini, et suivant les usages particuliers à chaque localité.

134. A Paris, les emménagements ont lieu aux mois de janvier, avril, juillet et octobre.

Dans les petites locations, c'est-à-dire dans les logements dont le prix annuel est de 400 fr. et au-dessous, les emménagements se font ordinairement le 8 des mois susindiqués, *à midi*.

Dans les appartements, ou autres lieux, dont le loyer annuel s'élève au-dessus de 400 fr. et dans les boutiques, on emménage le 15 des mêmes mois, à midi. Bien que le locataire ne fasse, en général, son emménagement que le 8 ou le 15, la location court cependant à partir du 1^er jour du mois, qui est l'époque du commencement des termes. Cette circonstance ne fait éprouver aucun préjudice au locataire, car s'il perd huit ou quinze jours lors de son entrée en jouissance, il les retrouve à la fin de sa location, puisque d'après l'usage, il ne quitte les lieux loués qu'au 8 ou au 15 (V. ch. VIII, *du Congé*.) (1). Mais si les lieux que doit occuper le locataire sont vacants au premier du mois, il a le droit d'y entrer, et le propriétaire ne peut s'opposer à cette juste prétention.

Il est inutile de dire que si les parties avaient fixé, pour l'entrée en jouissance, une autre époque que celle déter-

(1) A Orléans, il n'y a qu'un terme d'où les baux des maisons commencent et auquel ils finissent, savoir : celui de Saint-Jean-Baptiste ; à Rennes, il commencent aussi à la même époque ; à Blois, les locations vont de Noël à Noël, ou de St-Jean à St-Jean ; à Marseille, les baux commencent au jour de St-Michel (29 sept.) pour finir à la même époque ; à Bordeaux il n'y a pas de temps fixé pour l'entrée et la sortie des lieux loués.

minée par l'usage, elles seraient tenues de se conformer à la convention.

135. Il est une précaution que doit prendre le locataire, c'est avant d'entrer dans les lieux qu'il a loués, de ne traiter avec le locataire à qui il succède du prix d'aucun objet mobilier, tenant ou inhérent à l'immeuble et que ce dernier dirait lui appartenir, sans avoir l'avis et le consentement du propriétaire de la maison ; ou du moins, en supposant qu'il ait acheté sans le consulter préalablement, il ne doit pas payer avant de s'assurer si ce propriétaire n'a pas de réclamations à faire tant pour le loyer que pour les réparations locatives et les contributions ; car, s'il en était ainsi, le privilége du propriétaire continuerait d'exister sur ces objets, lors même que le locataire entrant en aurait payé le prix.

Il arrive souvent que le locataire entrant reçoit les clés des lieux loués des mains mêmes du locataire sortant, sans l'intervention du propriétaire. Ceci pourtant n'est pas sans inconvénients. En effet, si le locataire sortant a fait des dégradations, des suppressions et des démolitions que le propriétaire n'ait point reconnues, le locataire entrant en demeure responsable à la fin de sa jouissance et doit rétablir les choses détruites ou dégradées.

Dans ce cas, le locataire entrant doit s'adresser au propriétaire, ou sinon se faire représenter l'état des lieux, s'il y en a un, et le vérifier avec le locataire sortant afin de constater, outre les réparations locatives à la charge de ce dernier, toutes les autres réparations qui proviendraient du fait de ce locataire d'après ledit état.

SECTION II.

Des contestations relatives à l'entrée en jouissance.

136. Les contestations, qui peuvent s'élever entre le bailleur et le preneur, relativement à l'entrée en jouissance, sont celles-ci :

1° Lorsque le bailleur ne délivre pas les lieux loués à l'époque convenue par le bail, ou, à défaut de convention, au terme déterminé par l'usage ;

2° Lorsque le locataire refuse d'entrer dans les lieux loués, ou ne les garnit pas de meubles suffisants pour répondre du prix de la location, ou bien encore, lorsqu'il a

été convenu dans le bail qu'il paierait un ou deux termes d'avance, et qu'il se refuse à les payer.

157. Si c'est le bailleur qui refuse de délivrer les lieux loués, le preneur a le choix, ou de faire sommer le bailleur de les délivrer, ou de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts.

Quant à la quotité des dommages et intérêts, voyez n° 160.

158. Si c'est le locataire qui refuse d'entrer dans les lieux loués, ou qui ne les garnit pas, ou qui ne paie pas les termes convenus d'avance, le propriétaire a aussi le choix, ou de le forcer à remplir ses obligations, ou de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts (Arg. de l'art. 1184 du C. civil).

159. Mais, pour que le bailleur et le preneur puissent, dans les cas dont nous parlons, exercer l'un contre l'autre des poursuites qui ne soient pas infructueuses, il faut supposer qu'il existe un bail, ou un engagement écrit, ou que, si le bail est verbal, il ne soit pas dénié : car, suivant l'art. 1715 du Code civil, lorsque le bail fait sans écrit n'a reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y ait eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail (Voy. ci-dessus, nos 124 et suiv.).

SECTION III.

De l'état des lieux, de son utilité et de sa forme.

160. On appelle état des lieux un acte qui est ordinairement fait sous seing privé entre le propriétaire et le locataire, lorsqu'ils savent signer, car dans le cas contraire, il doit être fait par-devant notaire. On pourrait aussi faire donner une procuration devant notaire par la partie qui ne sait pas signer, et l'état des lieux se ferait sous signatures privées avec le mandataire. Cet état contient la description de toutes les parties quelconques grandes ou petites, de l'objet loué ou affermé; il énonce la matière, la quotité, la forme et la situation de ces mêmes parties ; ce qu'elles peuvent avoir de particulier en excellence ou en défectuosité: l'état où elles se trouvent par rapport au

service; par exemple, si elles sont neuves ou vieilles, bonnes ou mauvaises, usées ou cassées.

141. 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 (C. c., 1730); mais, 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 (C. C. 1731).

142. Il résulte de ce dernier article, qu'il est de l'intérêt du locataire de faire avant son entrée en jouissance, un état des lieux; car s'il n'y en a pas, *il est présumé les avoir reçus en bon état*, et il aura alors à s'imputer la faute d'être entré dans des lieux dans lesquels il se trouvait des dégradations plus ou moins grandes. Mais il est des circonstances où le locataire peut sentir encore davantage la nécessité d'un état des lieux, c'est lorsqu'il a l'intention de faire dans l'intérieur des lieux loués quelques changements, soit en embellissement, soit en augmentation : car, dans ce cas, on pourra facilement, au moyen de l'état, distinguer ce qui appartient au locataire, comme l'ayant fait à ses frais, d'avec les objets qui appartiennent au propriétaire; et si, au contraire, il n'y a pas d'état, tous les objets scellés en plâtre, et qui ne pourraient être détachés sans être fracturés et détériorés, sont présumés être incorporés à l'immeuble, et appartenir au propriétaire. Ce dernier a donc le droit de réclamer ces objets, à moins que le locataire ne prouve qu'ils lui appartiennent (C. c., art. 553). Mais cette preuve n'est pas toujours facile à fournir; c'est alors que le locataire doit se reprocher de ne pas avoir dressé un état des lieux. Nous citerons l'exemple d'un locataire qui, faute d'un état de lieux, fut obligé de laisser dans la maison qu'il quittait un *calorifère* d'une valeur de 1500 francs, qu'il avait fait établir à ses frais pendant la durée de son bail et qui chauffait le rez-de-chaussée et le premier étage de la maison.

143. Quant au propriétaire, l'état des lieux peut seul protéger ses droits contre la mauvaise foi du locataire, par exemple, dans le cas où ce dernier substituerait à des objets de valeur, tels que des chambranles de marbre,

des serrures de sûreté, des chambranles de pierre ou des serrures en mauvais état.

144. Lors même que le locataire est de bonne foi, le propriétaire est encore intéressé à faire un état des lieux. Par exemple, en cas d'incendie occasionné par la faute et la négligence du locataire, ou de son sous-locataire, ou de leurs gens, comment, sans un état des lieux, pourrait-on rétablir ce qui est détruit et consumé, et apprécier les objets pour la perte desquels le locataire doit indemniser le propriétaire ?

145. Il est prudent de dresser l'état des lieux sur papier timbré, parce que, s'il fallait ensuite le produire en justice, les parties seraient passibles d'une amende de 5 fr., plus le double décime (indépendamment du droit de timbre de dimension). L'avance du tout doit être faite par celui qui fait timbrer, sauf son recours contre l'autre partie, qui doit lui payer la moitié de ladite amende.

146. Pour procéder méthodiquement, et pour ne rien omettre dans la description des lieux, il est bon de commencer par les caves; on passe ensuite au rez-de-chaussée; on y comprend les cours, les remises, les écuries, les hangars et les jardins; de là on monte au premier étage, puis au second, et ainsi de suite, de manière que l'on termine par les greniers.

A chaque étage, on commence à décrire le palier de l'escalier, puis successivement toutes les pièces, en conservant le plus d'ordre, et donnant les indications les plus positives, afin d'éviter la confusion, et de pouvoir reconnaître les changements opérés pendant la durée du bail. Ou trouvera, à la fin de ce volume, sous le n° 6, un modèle d'état des lieux.

147. Lorsque les parties ne dressent pas elles-mêmes l'état des lieux, elles le font faire par un architecte ou autres gens de l'art; elles en supportent les frais par moitié, s'il n'y a convention contraire (1). Voyez add. n° 1052.

---

(1) Ruelle, n° 341, prétend que le propriétaire doit seul supporter les frais de cet état, parce qu'ils sont la suite de l'obligation de délivrer, dont tout bailleur est chargé (C. civ., 1720). Mais nous ne saurions adopter cette opinion: en effet, l'état des lieux, comme nous venons de le démontrer ci-dessus, n°s 141 à 144, est dressé dans l'intérêt réciproque du propriétaire et du locataire.

148. Lorsque l'une des parties se refuse à dresser ou à faire dresser un état des lieux, l'autre peut l'y contraindre en justice. Dans ce cas, c'est devant le juge de paix de la situation des lieux loués que la demande doit être portée.

149. Le locataire qui a déclaré bien connaître les lieux loués, dont un état a été adressé contradictoirement, et les prendre tels qu'ils se poursuivent et comportent, n'est plus recevable, du moins après une longue exécution du bail, à demander au bailleur des travaux d'appropriation dont la nécessité existait au moment du bail (Cass., 27 janv. 1858; S.-V. 1858.1.728; P., 1859, p. 178).

150. Une clause usuelle dans presque tous les baux impose au locataire l'obligation de bien tenir les lieux loués et de les rendre conformément à l'état qui *en sera dressé immédiatement*, soit aux frais du locataire seul, soit à frais communs. Dans chacun de ces cas le locataire n'imagine pas toujours à quelle somme peuvent se monter ces frais ainsi mis à sa charge ; et grand devient son étonnement quand l'architecte lui présente une note qui peut se monter à un chiffre énorme. A cet égard, il est utile de rapporter ici un jugement du tribunal de la Seine (5e chambre, du 31 août 1839), qui a cru devoir réprimer l'abus dont sont trop souvent victimes les locataires ainsi engagés imprudemment. Voici dans quelles circonstances : M. Michin, propriétaire d'une maison rue Saint-Antoine en avait loué diverses parties à M. Delaunay, épicier en gros, moyennant 2,700 fr. Un état des lieux avait été dressé par suite d'une stipulation qui en avait mis les frais à la charge du locataire, et le sieur L..., architecte, avait été chargé de ce travail. Il remit cet état en deux cents rôles et demanda 400 fr. pour ses honoraires, mais le tribunal déclara valables les offres de 200 fr. faites par le locataire, et condamna le sieur L... aux dépens (*Droit*, 1er sept. 1839).

C'est donc avec justice et raison que chacun d'eux doit être tenu de la moitié des frais que cet état occasionne. Tel est aussi l'avis des auteurs (Frémy-Ligneville, *Traité de la législation des bâtiments*, t. II, n° 841 ; Sauger, *Du Louage et des Servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, p. 75).

CHAPITRE II.

Des obligations et des droits respectifs du bailleur ou propriétaire, et du preneur ou locataire.

151. Nous avons vu plus haut que le bail est un contrat qui se forme par le seul consentement des parties sur la chose et sur le prix. Il résulte de là que les contractants peuvent modifier le bail par toutes les conventions particulières qu'ils jugent à propos d'y introduire.

Le bail, ainsi modifié, devient pour les parties une loi commune à laquelle elles sont obligées de se soumettre. Mais, en l'absence de conventions particulières, les parties demeurent sous l'empire du droit commun, et la loi civile détermine leurs obligations et leurs droits respectifs. Ce qui constitue un droit en faveur de l'une d'elles devient pour l'autre une obligation, et c'est de la combinaison de ces droits et de ces obligations que sont nés les principes que nous allons faire connaître dans les deux sections suivantes.

SECTION Ire.

Des obligations du bailleur ou propriétaire.

152. Les obligations du bailleur sont :

1° De délivrer au locataire la chose louée ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail (C. c., art. 1719) ;

4° De garantir le locataire des vices de la chose louée qui en empêchent l'usage (C. c., art. 1721) ;

5° D'acquitter les contributions foncières.

Nous allons successivement développer chacune de ces obligations dans les cinq paragraphes suivants.

§ 1er. — *De l'obligation de délivrer au preneur la chose louée.*

153. Cette obligation est de l'essence même du contrat. Il serait impossible, en effet, de concevoir le louage d'une chose, si elle n'était pas délivrée au locataire pour en jouir (Troplong, n° 159 ; Boileux, sur l'article 1719).

La délivrance de la chose doit être faite à l'époque déterminée par le bail; si le bail est verbal, on suit l'usage des lieux.

154. L'obligation de délivrer la chose louée s'étend à tous ses accessoires, sans quoi la délivrance ne serait pas complète (Pothier, n° 54; Exposé des motifs du titre du *Louage*).

Ainsi le propriétaire doit remettre au locataire toutes les dépendances non exclues du bail, le bûcher, le hallier, les greniers, la cour, le vestibule, les clés des portes intérieures et extérieures (Pothier, *ibid.*; Troplong, n° 160).

Le propriétaire doit aussi délivrer au locataire les objets que la loi désigne sous la dénomination d'*immeubles par destination*, car ces objets, à moins de conventions contraires, sont compris dans le bail (Voyez add. n° 1053).

155. Mais la chose louée peut-elle être délivrée *partiellement*, si l'on suppose que le bailleur soit décédé et ait laissé plusieurs héritiers? Non, et l'un de ces héritiers ne serait point admis à offrir sa part indivise ou même celle qu'il aurait reçue en partage. Il peut être poursuivi pour le tout, sauf son recours contre ses cohéritiers (Pothier, *Traité des obligations*, n° 315; Toullier, t. VI, n° 778; Duvergier, t. III, n° 793; Roll. de Villargues, v° *Bail*, n° 284).

156. L'obligation de délivrer la chose louée et ses accessoires fait naître au profit du preneur le droit de poursuivre le bailleur pour qu'il ait à opérer cette délivrance. L'action à fin de délivrance de la chose louée est une action purement personnelle et non une action réelle ou mixte comme le soutiennent à tort, selon nous, les auteurs d'après lesquels le bail confère au preneur un droit réel et non pas seulement un droit personnel (V. p. 5).

De ce que l'action du preneur est purement personnelle il suit : 1° qu'entre deux preneurs successifs la préférence est due à celui qui a été mis de bonne foi en possession des lieux, sans égard à la date des contrats; 2° que si aucun d'eux n'est encore en jouissance, la date des titres doit déterminer la préférence, pourvu, d'ailleurs, que cette date soit certaine; 3° que si l'un et l'autre étaient porteurs d'un bail sous seing privé n'ayant aucune date certaine, la préférence se détermine par les circonstances,

et lorsqu'aucune preuve n'établit l'anti-date, on doit préférer le titre le plus ancien (Pothier, n° 63; Duvergier, t. III, n^os 283, 284 et 285; V. aussi p. 14).

157. Si le propriétaire refuse de délivrer la chose louée, le locataire aura le choix, ou de forcer le propriétaire à opérer cette délivrance lorsqu'elle est possible, ou de demander la résiliation du bail avec dommages et intérêts (Arg. de l'art. 1184, C. c.).

158. Si donc le locataire demande la délivrance de la chose louée, *et qu'il soit au pouvoir du propriétaire de l'opérer*, celui-ci ne pourra se refuser à la délivrer, lors même qu'il offrirait des dommages-intérêts. Les tribunaux mêmes ne pourraient ordonner que l'obligation du propriétaire se résoudra en dommages et intérêts; ils devront nécessairement le condamner à délivrer la chose louée (1). Et, dans l'hypothèse dont nous parlons, le lo-

---

(1) C'est ce qu'un arrêt de la Cour de cassation, du 3 avril 1838, a décidé dans l'espèce suivante:

Au mois d'avril 1834, M. Weynen, propriétaire d'une maison, sise rue de la Grande-Friperie, consent au profit d'une dame Bicquelin une promesse de bail d'une boutique dépendante de cette maison. En conséquence de cette promesse, M. Weynen se flattait d'obtenir la résiliation du bail courant, consenti au profit d'un sieur Cassard, qui occupait les lieux, bail qui avait encore plusieurs années à courir. N'ayant pu obtenir la résiliation, il se vit dans l'impossibilité d'exécuter son engagement envers la dame Bicquelin; et celle-ci intenta alors contre lui une action tendant à sa mise en possession.

Le 22 mars 1835, jugement du tribunal de la Seine, qui condamne M. Weynen à livrer les lieux, et faute par lui de ce faire dans un délai fixé, autorise la dame Bicquelin à en prendre possession.

Le 31 août 1835, appel de M. Weynen devant la Cour de Paris, qui rend un arrêt ainsi conçu:

« La Cour ordonne que le jugement dont est appel sortira effet; et considérant que l'obligation imposée à Weynen de remettre l'intimée (la défenderesse à l'appel) en possession des lieux, constitue *une obligation de faire* qui doit, en cas d'inexécution, se résoudre en dommages et intérêts, condamne Weynen, dans le cas où il n'exécuterait pas dans la huitaine de la signification, à payer à la dame Bicquelin la somme de 750 francs, à titre de dommages et intérêts. » — Pourvoi en cassation, arrêt dont voici le texte:

« Vu les articles 1134, 1184, 1719 et 1741, C. civ.:

« Attendu que, ni en première instance, ni en appel, les Weynen n'ont excipé de l'impossibilité de délivrer la maison indiquée dans la promesse de bail promis à la dame Bicquelin, et a autorisé cette dernière à se mettre en possession des lieux; que la Cour impériale, adoptant les motifs des premiers juges, et ordonnant que le jugement serait exécuté, a considéré, en point de droit, sans déclarer qu'il n'était pas possible à Weynen d'exécuter sa promesse, que cette promesse consistait dans une obligation de faire qui doit, en cas d'inexécution, se résoudre en dommages-intérêts; et a, par ce motif, condamné Wey-

cataire pourra demander, outre la délivrance de la chose louée, des dommages et intérêts pour le tort que peut lui avoir occasionné le retard apporté par le bailleur dans cette délivrance.

159. Mais lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de délivrer la chose louée, le locataire ne peut pas en exiger la délivrance; il a seulement le droit de demander la résolution du bail avec dommages et intérêts.

160. Dans tous les cas, les dommages et intérêts consistent dans la perte que l'inexécution du bail occasionne au locataire, et dans le gain ou profit dont il a été privé (Arg. de l'art. 1149. C. c.). Par exemple, s'il s'agissait d'une boutique ou d'un établissement industriel, on devrait comprendre dans les dommages et intérêts le profit que le locataire aurait pu vraisemblablement faire dans cette boutique au delà du prix du loyer qu'il s'était obligé de payer. C'est l'avis de Pothier (*Tr. du Louage,* n° 68).

161. Remarquez que quand ce n'est pas par mauvaise foi que le bailleur manque à son obligation, il ne doit être tenu que des dommages et intérêts du locataire, qui ont pu être prévus lors du contrat, n'étant censé s'être soumis qu'à ceux-là; il n'est tenu des pertes que l'on ne pourrait prévoir, encore moins des gains dont l'inexécution du contrat a privé le preneur, si ces gains étaient inespérés lors du contrat (Arg. de l'art. 1150 du C. c.; Pothier, n° 69). Par exemple, dans les dommages et intérêts dus pour l'inexécution du bail d'une boutique, on comprendra le profit qu'on pouvait, au temps du bail, espérer du commerce fait dans cette boutique; mais si, depuis le bail, on suppose qu'une grande rue ait été percée dans l'endroit où cette boutique se trouve située, ou même que la boutique dont il s'agit soit placée au coin de la grande rue en question, on conçoit que l'augmentation de profit dans l'exploitation du fonds de commerce ne doit pas être comprise dans les dommages et intérêts, parce que c'est un gain inespéré qui n'a pu être prévu lors du contrat. C'est,

---

nen, dans le cas où il manquerait d'exécuter ledit jugement, à payer à la dame Bicquelin une somme de 750 francs à titres de dommages et intérêts; qu'en ce faisant, la Cour impériale a violé les textes de loi précités; — Par ces motifs, la Cour casse et annule, etc. »

au reste, ce qu'enseigne Pothier à peu près dans les mêmes termes.

162. Mais si c'est par dol ou par mauvaise foi que le propriétaire a manqué à son obligation, il est alors tenu indistinctement de tous les dommages et intérêts, soit qu'ils aient été prévus, soit qu'ils n'aient pu l'être (Arg. de l'art. 1151, C. c.; Pothier, n° 70).

163. Lorsque le bailleur n'a pas manqué, mais a apporté seulement du retard à l'exécution de l'obligation qu'il a contractée envers le locataire de lui délivrer la chose qu'il lui a louée, il est pareillement tenu des dommages et intérêts que ce retard a causés au locataire depuis qu'il l'a mis en demeure d'y satisfaire (Arg. de l'art. 1147, C. C.; Pothier, n° 71), et, dans ce cas, le locataire peut non-seulement demander les dommages et intérêts qu'il souffre de ce retard; mais il peut, en outre, demander quelquefois la résolution du marché, et qu'il lui soit permis de se pourvoir ailleurs (Pothier, n. 72).

164. Lorsque la chose louée que le bailleur offre de délivrer au locataire ne se trouve pas entière, le bailleur en ayant perdu une partie depuis le contrat, ou lorsqu'elle ne se trouve pas au même état qu'elle était lors du contrat, si ce qui manque de la chose, ou si le changement qui est arrivé dans cette chose est tel que le locataire n'eût pas voulu la prendre à loyer, si elle se fût trouvée telle qu'elle est devenue depuis, en ce cas, le locataire est bien fondé à refuser de recevoir la chose et de demander la résolution du contrat. Ceci a lieu quand même il serait arrivé par une force majeure survenue depuis le contrat, que la chose ne se trouverait plus entière, ou se trouverait détruite; comme, par exemple, si, depuis le contrat, le feu du ciel a brûlé une partie considérable de la maison que vous m'avez louée, et que ce qui en reste ne suffirait pas pour m'y loger avec ma famille; mais, dans ce cas, je n'aurais le droit de demander que la résolution, sans pouvoir prétendre aucuns dommages et intérêts pour inexécution du contrat.

165. Mais si c'est par son fait que le bailleur ne peut plus délivrer la chose entière, comme s'il a aliéné la partie qui manque, ou qu'il en ait été évincé parce qu'il n'en était pas propriétaire; dans ce cas, le locataire peut de-

mander, outre la résolution du bail, les dommages et intérêts qu'il souffre de son inexécution (Pothier, n° 74).

166. L'article 1720, C. c., porte que « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. » En effet, la délivrance de la chose louée ne serait qu'illusoire, si le locataire ne pouvait tirer de cette chose le service qu'il a droit d'espérer. Mais les contractants peuvent, par une convention insérée au bail, modifier cette obligation, et dire, par exemple, que le propriétaire ne sera tenu de délivrer la chose louée que dans l'état où elle se trouvait lors de la location; il arrive d'ailleurs tous les jours que le locataire se charge lui-même de faire dans la maison ou l'appartement loué, les réparations qui y sont nécessaires. Tout dépend ici des conventions des parties. Mais si ces conventions n'existent pas, le bailleur, quoique le preneur ait vu les lieux, est obligé, par la nature même du contrat, à lui délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce, ce qui comprend même simplement les locatives. Il ne serait pas écouté à dire qu'il a donné à loyer la chose dans l'état où elle se trouvait lors de la convention; que par cela même que le preneur l'a vue avant de conclure le louage, et n'a fait aucune réserve au sujet des réparations qu'il pouvait y avoir à faire, il a entendu ne la livrer qu'en cet état : car on lui répondrait que la loi suppose bien que le preneur a vu la chose, puisqu'il n'est pas naturel que l'on prenne à loyer une chose sans l'avoir vue; et néanmoins elle décide que le bailleur doit la délivrer en bon état de réparations de toute espèce (Duranton, t. XVII, n° 61).

167. De ce que le bailleur est obligé de délivrer la chose louée et ses accessoires, il suit que le preneur a le droit de jouir et de la chose louée et de tous les accessoires qui s'y rattachent et sur lesquels il a dû compter comme utilité ou comme agrément de la location. Ainsi, dans les maisons où il y a des cours, le locataire peut y déposer son bois, l'y faire scier et fendre. Le propriétaire doit souffrir cet usage naturel de la chose; il ne peut se plaindre sous prétexte qu'il en éprouve quelque gêne.

C'est en ce sens que la Cour de Paris, 1re ch., a jugé, par arrêt du 4 mars 1828, que le passage, sous la porte cochère d'une maison et l'usage de la cour pour les voi-

BIBLIOTECA CENTRALE UNIVERSITARIA CAROLI

tures sont communs aux locataires, à moins de stipulations contraires; qu'en conséquence le propriétaire d'une maison ne peut s'opposer à ce que les voitures des personnes qui viennent visiter ses locataires entrent sous la porte cochère ou dans la cour de la maison, encore que l'entrée de l'appartement du locataire soit sous le passage de la porte cochère (S.V.28.2.203). V. add. n° 1054. — Elle a également jugé, par arrêt du 8 janvier 1856 (*Gazette des Trib.*, 9 janvier 1856), que le locataire peut, s'il n'y a interdiction à cet égard dans son bail, faire entrer, avant comme après minuit, dans sa maison, sa voiture et les voitures des personnes qui viennent le visiter.

Le tribunal de la Seine, 5e ch., a jugé, le 9 mai 1862 (*Droit*, 10 mai 1862), que le propriétaire d'une maison occupée bourgeoisement, ne peut, au préjudice des locataires plus anciens, autoriser un locataire exploitant un café-restaurant à établir, sur le passage d'allée de la maison, des portes destinées à servir de communication entre deux boutiques et d'entrée à la clientèle de ce café-restaurant.

Lorsqu'il existe un puits dans la maison où sont situés les lieux loués, le locataire a le droit d'y puiser l'eau nécessaire à ses besoins et le propriétaire est tenu d'entretenir ce puits de manière à ce qu'il ne soit point infecté et qu'il y ait constamment au moins 33 centimètres de hauteur d'eau dans le temps des plus basses eaux.

De même s'il existe une fontaine dans la maison, le ocataire a le droit d'y tirer de l'eau.

Il a été jugé par le Tribunal de la Seine, 5e Ch., le 5 janvier 1860 (*Droit* 1er février 1860), que lorsque par son bail le locataire a droit aux eaux de Seine établies dans la maison, le propriétaire peut faire fixer par justice la quantité d'eau qui est due, chaque jour, à ce locataire et qu'il peut imposer à son locataire des heures déterminées pour l'usage de son droit.

Le propriétaire ne peut faire placer, derrière la porte d'entrée de sa maison, une barre de fer destinée à mettre obstacle aux déménagements furtifs et à laisser seulement un étroit passage aux personnes qui viennent chez ses locataires (1).

(1) C'est ce qu'une ordonnance de référé rendue par M. le président du

Un locataire exerçant une profession industrielle ne peut contraindre le propriétaire de la maison qu'il habite à laisser la porte cochère constamment ouverte pendant le jour (Trib. de la Seine, 5e ch., 5 mars 1858; *Droit*, 22 mai 1858).

168. Lorsque le propriétaire laisse sans portier la maison où il s'en trouve habituellement un, le locataire peut, suivant les circonstances, demander la résiliation de son bail et même être autorisé par le Tribunal à sortir immédiatement des lieux qu'il occupe, en payant seulement le montant du terme courant (Trib. de la Seine, 20 sept. 1849, *Droit* du 21 sept. 1849). Dans l'espèce, le locataire était en butte aux vexations et aux injures du propriétaire. Voyez add. n° 1055.

Il a aussi été jugé que le propriétaire de deux maisons se communiquant est tenu d'établir, à la porte d'entrée de chacune d'elles, un concierge chargé d'ouvrir la porte à toute heure du jour et de la nuit aux locataires (Trib. de la Seine, 4e Ch., 19 avril 1862 (1). *Gaz. des Trib.*, 21 avril

---

tribunal civil de la Seine, le 18 décembre 1858, a décidé dans les termes suivants :

« Attendu qu'il résulte d'un procès-verbal de constat..... Que l'un des vantaux de la porte d'entrée donnant sur la rue est constamment fermé, et que le second seul donne accès dans le vestibule, renfermant l'escalier; que derrière ce vantail, le propriétaire Gilbert a fait disposer une barre de fer, assujétie à une forte potence en fer se fermant avec un cadenas; que cette disposition empêche la porte de s'ouvrir librement et ne laisse qu'un passage ou écartement de 38 centimètres, lequel permet à peine à un homme de corpulence ordinaire, de se glisser dans la maison, au risque de déchirer ses vêtements. — Attendu qu'un propriétaire ne peut ainsi entraver la jouissance de ses locataires qui *à toute heure du jour et de la nuit*, ont le *droit* de *sortir* et de *rentrer* librement chez eux; que, dès lors, l'obstacle apporté par le propriétaire doit être supprimé. — Disons que dans le jour de la présente ordonnance Gilbert devra faire enlever la barre de fer et lesdits ouvrages restrictifs, sinon autorisons Caillot (locataire) à les faire enlever, sous la surveillance d'un architecte commis à cet effet; et en cas de résistance, à se faire assister au besoin du commissaire de police et de la force armée, ordonnons l'exécution provisoire sur minute et nonobstant appel, attendu l'urgence. » (*Gazette des tribunaux*, 19 déc. 1858.)

(1) Dans l'espèce, il s'agissait d'une maison du boulevard Beaumarchais communiquant avec une autre située rue des Tournelles. Le même concierge faisait le service des deux maisons; dans le jour il se partageait avec sa famille la surveillance des deux portes; mais le soir, par ordre du propriétaire, il se retirait dans la loge de la rue des Tournelles, et à minuit il fermait la porte de la maison du boulevard, et passait la nuit dans l'autre loge, d'où il résultait pour les locataires l'impossibilité de rentrer après minuit.

1862). Le même jugement constate qu'il est d'usage à Paris que l'escalier des maisons reste éclairé jusqu'à minuit (1). Voyez add. nº 1056.

Toutefois, dans une espèce où il s'agissait de la réunion de deux maisons en une seule, la Cour de Paris, par arrêt de la 3e Ch. du 12 janvier 1856 (*Droit* 18 janv. 1856), a jugé que le locataire n'a pas le droit de s'opposer à la suppression de l'une des portes d'entrée et de l'une des loges de concierge lorsqu'il est établi qu'il ne résulte de ce changement aucun préjudice et que la jouissance n'en est ni moins complète, ni moins commode ; en cette matière comme en toute autre l'action du preneur doit reposer sur un intérêt réel et sérieux (2).

La clause d'un bail portant que « la maison n'ayant pas de concierge le preneur est tenu de faire ouvrir la porte par ses domestiques » doit être entendue en ce sens que le propriétaire ne sera pas obligé d'établir un concierge pour le service de la porte et que le preneur aura à la faire ouvrir pour son usage personnel. Mais une telle clause n'entraîne pas pour le preneur l'obligation de faire ouvrir la porte aux personnes venant chez le propriétaire habitant dans la maison (Trib. de la Seine, 5e Ch., 11 août 1857. *Droit* 21 août 1857).

169. Le locataire qui a loué un appartement ayant vue sur une cour libre et aérée, a droit de demander la démolition d'un vitrage établi sans son consentement sur la plus grande partie de cette cour. (Trib. de la Seine, 3e Ch.,

---

(1) « Attendu, porte ce jugement, qu'il est d'usage à Paris, que l'escalier d'une maison soit éclairé autant que l'exigent les convenances des locataires jusqu'à minuit; — Dit que D.. (propriétaire) est et sera tenu d'entretenir en permanence à la porte d'entrée du boulevard Beaumarchais un concierge chargé d'ouvrir cette porte jour et nuit aux locataires; dit que l'escalier restera éclairé habituellement jusqu'à minuit et seulement jusqu'à onze heures lorsqu'à cette heure le locataire ou les personnes de sa maison seront rentrés ou que les personnes du dehors qu'il recevrait en visite seront sorties; dit qu'en cas d'inexécution il sera ultérieurement statué sur les dommages et intérêts. »

(2) Cet arrêt est ainsi conçu : — « Considérant que les travaux exécutés par Bernier (le propriétaire), par suite de la réunion en sa possession des deux maisons, dont il s'agit, n'ont porté aucune atteinte aux droits de Boutermaud, locataire d'une partie de l'une d'elle, et que l'habitation des lieux qu'il occupe n'est devenue ni moins commode ni moins sûre. »

1er août 1860 et arrêt confirmatif de la Cour de Paris, 1re Ch., 12 janv. 1861 (1). *Droit* 25 janvier 1861).

Mais la transformation d'une cour en un estaminet à châssis vitré à la hauteur d'un appartement, n'autorise pas le locataire à demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, lorsque ce changement et leurs résultats n'affectent qu'une faible partie des lieux loués. Dans ce cas, le préjudice qu'éprouve le locataire est plus équitablement réparé par une indemnité pécuniaire et par une réduction de loyers (Paris, 24 janv. 1857. S.V.57. 2.500; P.58.37). Voyez add. nº 1056 *bis*.

170. Le propriétaire d'une maison dont les étages sont loués à divers et qui en occupe le rez-de-chaussée n'a pas le droit de supprimer à son locataire l'usage d'une boîte aux lettres qui se trouve établie au rez-de-chaussée (Trib. de Paix de Marseille, 2e canton, 24 janv. 1860. — Bosc, 1860. p. 233).

171. Pareillement le bailleur ne pourrait priver le locataire des accessoires de la chose louée, sous prétexte que ce dernier n'en fait point ou n'en peut faire usage. C'est par application de ce principe que le Tribunal de la Seine, 3e ch., a jugé, le 23 fév. 1839, que lorsqu'une cave qui dépend de la location du preneur est inondée pendant plusieurs mois de l'année, le propriétaire, alléguant que celui-ci ne peut s'en servir, n'a pas le droit de la combler et d'y apporter des immondices et des gravois (2).

172. Lorsque le passage d'allée d'une maison n'est que

---

(1) « Attendu, en ce qui touche le vitrage, que les demandeurs ont loué des appartements donnant sur une cour libre et aérée, à la vue de laquelle ils ont droit comme accessoire obligé des lieux qu'ils occupent, et que l'établissement d'un vitrage qui en couvre les deux tiers porte atteinte à leur jouissance, qui ne s'exerce plus avec la plénitude et dans les conditions prévues au moment du contrat. — Que ce vitrage leur impose une gêne constante en mettant sous leurs yeux une surface miroitante dont à certaines heures la réverbération, quand elle est frappée par les rayons du soleil, rend l'aspect intolérable; — Que la compagnie du chemin de fer du Nord (propriétaire de l'immeuble) a donc excédé ses droits en faisant établir ce vitrage et qu'elle doit, en le supprimant, remettre les lieux dans leur état antérieur. »

(2) Dans l'espèce, le locataire qui exerçait la profession de marchand de vins, prétendait que la cave n'étant point remplie d'eau pendant l'été, il pouvait s'en servir pour y mettre rafraîchir des boissons. Le tribunal a pensé avec raison qu'il suffisait que cette cave fût comprise dans la location du preneur, pour que le propriétaire fût obligé de lui en donner la jouissance.

suffisant pour l'entrée et la sortie des locataires et pour l'exercice de leur industrie, il est interdit d'une façon absolue au bailleur de louer une partie de l'allée à un marchand ou étalagiste (Trib. de la Seine, ch. des vacations, 25 oct. 1861 (1), *Gaz. des trib.*, 29 oct. 1861).

173. Lorsque le bail ne le défend pas, le locataire peut, pour les besoins de son commerce, introduire des grosses voitures dans la cour, et le propriétaire n'a pas le droit de s'opposer à l'entrée de ces voitures, sous prétexte qu'elles dégradent le pavé et qu'elles ébranlent la maison et les caves. C'est au propriétaire à s'imputer de n'avoir pas prévu ces inconvénients avant le bail (C. de Paris, 1re ch., 10 août 1841).

Mais lorsqu'il a été stipulé dans un bail que le preneur ne pourra faire d'emballages dans la cour, celui-ci a-t-il le droit de faire des déballages?

L'arrêt précité de la Cour de Paris a décidé affirmativement cette question (2). Voyez add. n° 1057.

---

(1) « Le Tribunal.—Attendu que le libre accès aux localités louées suivant leur destination, est une conséquence implicite et nécessaire de la location elle-même : — Attendu que si les marchands ont pu, suivant les circonstances, être admis à stationner sous les voûtes des portes cochères, où n'existait pas un service de voitures, il ne peut en être ainsi dans les allées qui n'ont que la largeur suffisante pour le passage, soit de jour, soit de nuit, des locataires et des objets mobiliers leur appartenant; que tout stationnement ou encombrement est un obstacle souvent dangereux et toujours incommode qui, dans les passages étroits, trouble la jouissance d'un facile accès ; — Attendu, en fait, que l'allée dans laquelle stationne la femme Baudin, marchande de fruits et de légumes, rue du Temple, 64, aurait 140 centimètres de largeur, et que le passage, par suite de ce stationnement, n'aurait plus que 45 centimètres —Attendu que par ce rétrécissement du passage, les demandeurs ont souffert, dans leur industrie et dans leurs habitudes ménagères, un préjudice dont ils ont juste motif de se plaindre et dont il leur est dû réparation ; — Par ces motifs dit et ordonne que Gain, dans les trois jours de la signification du présent jugement, sera tenu de faire disparaître tout stationnement ou dépôt quelconque dans la maison à lui appartenant, rue du Temple, 64, de manière à établir la libre circulation dans toute sa largeur ; sinon et faute de ce faire dans ledit délai, icelui passé, le condamne à 5 fr. par chaque jour de retard pendant deux mois, après quoi il en sera référé s'il y a lieu ; — Condamne Gain à payer, à titre de dommages-intérêts, 100 fr. à chacun des demandeurs Maas, Berguerand, Trotin et Maîtrejean ; — Condamne Gain aux dépens. »

(2) Voici les faits qui ont donné lieu au procès :

M. Bitterlin, entrepositaire de la fabrique de glaces de Prémontré (Aisne), appartenant à MM. de Viollaine frères, a loué pour y faire son entrepôt un vaste rez-de-chaussée au fond de la cour de la maison rue du Temple, 137,

174. Le locataire d'une boutique ayant sur la rue une baie d'une certaine étendue et dans laquelle est établie la devanture, ne peut, sans autorisation du propriétaire, avoir droit à la jouissance du mur de façade de la maison au-delà de la devanture qui lui a été concédée. En conséquence, le locataire qui, en dehors de la devanture de sa boutique et sur le mur extérieur de la façade de la maison, a établi des châssis en bois sur lesquels il expose les objets de son commerce, peut, sur la demande du propriétaire, être condamné à supprimer ces châssis (Trib.

---

bis, ci-devant hôtel Bergeret, et dont M. Bouriaud est actuellement propriétaire. Les grosses voitures chargées de glaces, arrivant de la fabrique, entrèrent sans opposition dans la cour pendant huit mois environ; mais au mois de mars 1841, un mouvement s'étant déclaré dans le pavage, M. Bouriaud s'opposa à l'entrée des voitures, et prétendit que jusqu'à ce jour il l'avait seulement toléré; que sa maison était un hôtel bourgeoisement habité; que le bail interdisait à son locataire de faire des emballages dans la cour, partant des déballages; qu'enfin le poids des voitures entame le pavé, ébranle la maison et les caves.

M. Bitterlin, invoquait : 1° son bail qui n'interdisait pas l'entrée de la cour à ses voitures, et de plus l'ordonnance de police du 8 août 1829 qui enjoint (article 63) « aux marchands en gros de faire entrer les voitures de transport dans les cours ou sous les passages de portes-cochères des maisons qu'ils habitent, à l'effet d'y opérer les chargements et déchargements » et dont l'article 65 ajoute : « qu'ils sont tenus de se pourvoir, en raison de leur établissements, de locaux assez spacieux pour faire opérer hors de la voie publique lesdits chargements ou déchargements. »

Le Tribunal de la Seine (2e ch.), a rendu, le 13 mai 1841, un jugement ainsi conçu : — « Attendu que dans le bail fait par Bouriaud à Bitterlin, le 17 juin 1840, enregistré le 16 septembre suivant par Texier, qui a reçu les droits, il est dit, art. 3, n° 7, que le preneur ne pourra faire d'emballage dans la cour;

« Attendu que les clauses prohibitives ne peuvent être étendues, et que dans le doute la clause obscure devrait s'interpréter contre le bailleur au profit du preneur;

« Attendu que de la prohibition de faire des emballages dans la cour, Bouriaud conclut à la prohibition d'y faire des déballages, et même à la prohibition d'y introduire des voitures pour y charger les marchandises emballées et pour y conduire les marchandises à décharger et à déballer;

« Attendu, cependant, que la prohibition spéciale d'emballer ne peut être étendue d'un cas prévu à d'autres cas non spécifiés et entièrement distincts;

« Qu'on comprend que Bouriaud ait voulu interdire à son locataire la faculté d'emballer dans la cour, parce que cette opération est plus longue et plus incommode; que les occasions s'en présentent plus fréquemment, et qu'elle pouvait d'ailleurs se pratiquer dans une remise faisant partie des lieux loués; mais que s'il entendait prohiber le chargement, le déchargement et le déballage, il doit s'imputer de ne s'être pas formellement expliqué à l'égard de ces prohibitions qui étaient de nature à rendre la location impossible;

« Attendu, en effet, qu'aux termes de l'ordonnance de police du 8 août 1829, il est prescrit pour les maisons ayant une cour suffisante, ce qui se rencontre

de la Seine, 5e ch.,15 janv. 1862 : *Gaz. des Trib.* 16 janvier 1862).

175. Le propriétaire est-il tenu de faire poser des sonnettes dans l'appartement loué ? D'après l'usage, les sonnettes d'intérieur sont à la charge du locataire; ce ne sont que les sonnettes d'entrée dont les cordons de tirage se trouvent à l'*extérieur* des lieux loués, par exemple, sur le palier, que le propriétaire doit faire poser à ses frais. C'est ce qui a été décidé par jugement du juge de paix du 1er arrondissement de Paris du 17 août 1857, confirmé par jugement du tribunal civil de la Seine, 5e ch., le 16 janvier 1858 (1).

---

dans l'espèce, d'y faire entrer les voitures pour le chargement et le déchargement des marchandises, et que cette ordonnance concernant la sûreté et la liberté de la circulation était un obstacle positif à la location dans les termes de la prétention de Bouriaud;

« Que nul n'est, d'ailleurs, censé ignorer la loi; que les parties sont donc censées avoir contracté en conformité des termes de l'ordonnance, et que cette présomption légale est entièrement conforme au texte de la clause 7 du contrat;

« Attendu, enfin, que les inconvénients signalés par Bouriaud, et qui consisteraient dans la dégradation du pavé et l'ébranlement de la maison, en les supposant même aussi considérables que le prétend Bouriaud, ne pourraient être pris en considération par le tribunal, puisque Bouriaud a loué au preneur pour y exercer son industrie, et que ces inconvénients ne seraient que la conséquence nécessaire de l'industrie pour l'exercice de laquelle les lieux ont été loués; — « Par ces motifs,

« Ordonne l'exécution pure et simple du bail, en conséquence, fait défense à Bouriaud, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, de troubler le sieur Bitterlin dans sa jouissance et dans le droit de faire entrer toutes voitures dans la cour pour l'exercice de son commerce; — Condamne Bouriaud aux dépens. »

Sur l'appel, la Cour de Paris a confirmé purement et simplement la sentence des premiers juges.

Cette décision est d'un grand intérêt pour les commerçants et pour les propriétaires qui leur consentent un bail. Elle montre, en effet, quelle peut être l'influence de l'ordonnance de police du 8 août 1829 sur la portée des conventions intervenues. L'un des considérants nous semble même avoir été fort loin : « Nul n'est censé ignorer la loi; les parties sont donc censées avoir contracté en conformité des termes de l'ordonnance, et cette présomption légale est entièrement conforme au texte de la clause 7 du contrat. » Avec une telle présomption légale l'intention des parties pourrait être facilement méconnue. Cette réflexion ne s'applique pas à l'interprétation que la Cour a faite du bail dans l'espèce; en s'appropriant les motifs donnés par le Tribunal de première instance, elle nous semble fort juste au contraire; mais le principe tel qu'il est posé conduirait à des conséquences que nous n'accepterions pas aussi volontiers.

(1) « Attendu qu'il résulte des circonstances de la cause et des explications des parties, que les travaux de pose de sonnettes ont été commandés par

176. Il appartient au propriétaire de régler entre ses locataires l'exercice du droit d'enseigne (Trib. de la Seine, 5e ch., 26 janv. et 29 juill. 1853; *Droit*, 3 fév. et 12 oct. 1853). Mais il est évident qu'un règlement de cette nature ne pourrait aller jusqu'à priver un locataire, contre son gré, de la portion extérieure correspondant à la partie intérieure de la chose louée, ni jusqu'à autoriser, de la part de certains locataires, des envahissements de nature à nuire aux droits des autres. Ce sont les clauses du bail qu'il faut consulter pour savoir quels sont sur ce point les droits respectifs des contractants.

En conséquence, si le propriétaire a désigné dans le bail la place que doit occuper l'enseigne des locataires, notamment l'intervalle qui sépare la boutique du premier étage, il s'est par là même réservé le reste, et peut conséquemment autoriser d'autres locataires à placer leur enseigne ou écusson sur les pilastres de cette boutique (Trib. de la Seine, 5e ch., 26 mars 1845; *Droit* 28 mars 1845). Dans le même sens, Paris, 23 janv. 1869; S.-V.69 2.34; D.P.69.2.193.

Mais en l'absence de stipulations formelles dans le bail, quelles sont les règles à observer en cette matière?

Voici à cet égard, les décisions de la jurisprudence :

Le locataire d'un appartement est réputé, à moins de conventions contraires, avoir loué la façade extérieure de la maison dans la partie qui correspond à sa location depuis le niveau du plancher jusqu'à la hauteur du plafond (Trib. Seine, 4 juill. 1843; *Droit*, 5 juill, 1843; C. Pau, 5 fév. 1858; S.V.59.2.548; P.59.265). Voyez add. n° 1058.

De là les conséquences suivantes :

Le propriétaire à défaut de stipulations contraires dans le bail primitif ne peut concéder à personne le droit d'apposer des enseignes, affiches ou écriteaux dans cette partie de la façade affectée au locataire, lors même qu'il n'en

---

Dupin (locataire), qu'il en a surveillé l'exécution et indiqué les endroits par où elles doivent passer; — Qu'il est d'usage que les sonnettes d'*intérieur* sont à la charge du locataire à moins de conventions expresses avec le propriétaire; Condamne Dupin à payer, etc., etc. »—Dans l'espèce, l'appartement était d'un loyer annuel de 1500 fr. — Il est évident que si le propriétaire est tenu des sonnettes d'*extérieur*, cette règle ne doit être applicable qu'aux appartements d'une certaine importance et non aux simples logements.

résulterait aucun préjudice ni inconvénient pour le locataire (Même jug. du trib. de la Seine du 4 juill. 1843.

Le commerçant qui a placé au-dessus de son magasin une enseigne s'élevant jusqu'à l'accoudoir des fenêtres de l'étage supérieur, n'est pas fondé à se plaindre de ce que le locataire de cet étage, également commerçant, couvrirait en partie les lettres de son enseigne en suspendant à cet accoudoir les objets de son commerce. En agissant ainsi, le locataire supérieur ne fait qu'user d'un droit légitime (Arrêt précité de la Cour de Pau).

D'un autre côté, il a été jugé qu'à défaut de stipulation dans le bail relativement à l'exercice du droit d'enseigne, on doit s'en référer à l'usage et que l'usage de Paris est que les enseignes extérieures soient posées, soit au-dessus, soit dans l'intervalle, soit au-dessous des croisées de chacun des locataires exerçant une industrie ; mais de manière toutefois qu'elles ne dépassent point les corniches et bandeaux séparant les divers étages de la maison (Jug déjà cité du trib. de la Seine, 29 juill. 1853) (1).

Ainsi les décisions précédentes établissent en principe que le locataire pour le placement de son enseigne ou des inscriptions indicatives de sa profession ou de son industrie, a le droit de se servir de la façade extérieure de la maison dans la partie qui correspond à sa location. Toutefois il importe de remarquer que le dernier jugement

---

(1) Voici le texte de cette décision : « Le tribunal, — Attendu qu'au propriétaire appartient de réglementer entre ses locataires l'exercice du droit d'enseigne; qu'à défaut à cet égard de stipulations formelles, les tribunaux doivent s'en référer à l'usage; — Attendu que, dans l'espèce, il n'est pas justifié de conventions relatives à la façon dont les défendeurs peuvent avoir droit de disposer des enseignes sur les murs extérieurs des lieux à eux loués ; — Que l'usage de Paris est que les enseignes extérieures soient posées, soit au-dessus, soit dans l'intervalle, soit au-dessous des croisées de chacun des locataires exerçant une industrie; mais de manière toutefois qu'elles ne dépassent point les corniches et bandeaux séparant les divers étages de la maison : — Attendu qu'il est constant que l'enseigne apposée par les défendeurs dépasse notablement la corniche qui sépare du rez-de-chaussée l'entresol occupé par lesdits défendeurs, et, par conséquent, qu'elle est posée en contravention à l'usage que doivent respecter les parties; — Ordonne que dans la huitaine de ce jour les défendeurs enlèveront l'enseigne dont s'agit, et s'ils entendent la conserver, la poseront de façon à ce que ladite enseigne ne dépasse point ladite corniche, et faute de ce faire dans ledit délai, les condamne à 5 fr. par chaque jour de retard pendant un mois, passé lequel temps sera fait droit; — Les condamne aux dépens. »

cité diffère des deux autres décisions précédentes en ce que le jugement autorise le locataire à placer son enseigne, non-seulement au-dessous et dans l'intervalle des fenêtres des lieux loués, mais encore dans l'espace compris entre la corniche ou le bandeau de l'étage supérieur. Quant à nous, nous pensons que ce jugement indique et constate avec clarté et précision l'usage de Paris en cette matière, et que la solution qu'il a donnée doit être adoptée dans la pratique.

A ces décisions nous ajouterons les suivantes qui ont aussi statué dans le même sens :

Ainsi le locataire d'une boutique a le droit à moins de conventions contraires, d'annoncer son industrie en plaçant des tableaux ou cadres sur la devanture et les pilastres de sa boutique (Trib. de la Seine, 14 juin 1836, *Droit*, 16 juin 1836).

En l'absence de toutes conventions le maître d'un hôtel garni a le droit d'apposer une enseigne sur la partie de la façade de la maison correspondant aux lieux loués. Dans l'usage, la partie de la façade régnant au-dessous des fenêtres d'un logement est spécialement destinée à l'enseigne du locataire (Paris, 19 mars 1844, *Gaz. des Trib.*, 20 mars 1844).

177. Toutefois, le propriétaire peut s'opposer à ce que le locataire donne trop d'extension à son enseigne (Trib. de la Seine, 16 mars 1833, *Droit*, 17 mars 1838); et demander par exemple, la suppression d'une partie des tableaux et écriteaux qui ont été placés par le locataire non-seulement au-dessus de sa boutique, mais encore au-dessus de l'entresol qui lui avait été loué pour son habitation personnelle (Trib. de la Seine, 15 déc. 1843 (1), *Gaz. des trib.*, 16 déc. 1843). Voyez add. n° 1059.

---

(1) M. Bertaux, propriétaire d'une maison de belle apparence, située boulevart des Capucines, 23, donna en location, en 1837, à Madame Grandjean, marchande de cirages, deux boutiques au rez-de-chaussée, puis un logement à l'entresol qui avait toujours été occupé bourgeoisement, et dont un état de lieux constatait suffisamment la destination à cet usage. Il était donc dans la pensée du propriétaire que le commerce de cirage ne s'exercerait que dans les boutiques et non à l'entresol. Cependant, au mépris de la convention, Madame Grandjean sous-loua à deux marchands de cirages, qui s'établirent, l'un au rez-de-chaussée, l'autre à l'entresol, et bientôt ces deux industriels se firent une guerre acharnée d'écritaux et d'enseignes. Cinq grands tableaux fu-

Pareillement, le propriétaire peut demander la suppression des enseignes, inscriptions et tableaux autres que ceux indiqués dans les conventions des parties (Trib. de la Seine, 5e ch., 24 janv. 1862 (1); arrêt précité de la C. de Paris, 23 janv. 1869).

---

rent placardés sur la façade donnant sur le boulevart: le soir, ces cinq tableaux étaient illuminés en transparent, ce qui changeait et dénaturait l'aspect de la maison; pour surcroît de désagréments, les pratiques, au lieu d'entrer comme auparavant par le boulevart, affluaient par le grand escalier, le salissaient, occasionnaient du bruit dans la maison, si bien que les autres locataires se plaignaient et menaçaient de déménager. Le Tribunal civil de la Seine ordonna la cessation du commerce à l'entresol à partir de la signification du jugement.

(1) MM. Leroux et Mont, fabricants d'ornements d'église exercent leur industrie au premier étage d'une maison sise à Paris, rue de Sèvres, 21. Le propriétaire, M. Legraverand les a autorisés d'abord à faire poser auprès de la porte-cochère un large écusson portant leurs noms et leur qualité de fabricants, et sur la porte de leur appartement une petite plaque en cuivre portant les mêmes indications, et ensuite à placer dans l'épaisseur du mur, de chaque côté de la porte-cochère, deux petites plaques en marbre. MM. Leroux et Mont ont imaginé de garnir les fenêtres éclairant sur la rue les lieux à eux loués de stores sur lesquels se trouvaient inscrits leurs noms et représentés les objets de leur fabrication. M. Legraverand a contesté à ses locataires le droit d'employer ce mode d'enseignes.

Le Tribunal a statué en ces termes :—« Considérant que, suivant bail sous seings privés, en date du 14 janvier 1860, les locataires Leroux et Mont, fabricants d'ornements d'église, ont été autorisés par le propriétaire à faire poser auprès de la porte-cochère un large écusson portant leurs noms et leur qualité de fabricants, et sur la porte de leur appartement, au premier étage, une petite plaque en cuivre portant les mêmes indications; que, plus tard, et à la date du 15 avril suivant, ils ont obtenu la permission de placer dans l'épaisseur du mur, de chaque côté de la porte-cochère, deux petites plaques en marbre; Considérant que le soin avec lequel ont été déterminées et les dimensions et la place des inscriptions par lesquelles les locataires pourraient se faire connaître du public, démontre suffisamment que l'intention des parties était de limiter le droit d'enseigne de ces commerçants; qu'on ne comprendrait pas, en effet, l'intérêt des locataires à obtenir au rez-de-chaussée un écusson de la largeur de 1 mètre sur 80 centimètres de hauteur, s'ils avaient dû conserver le droit de faire sur les trois fenêtres de l'étage sur la rue des enseignes bien plus apparentes pour le public et comme inscription et comme tableau; considérant que le caractère général de la maison occupée par Leroux et Mont doit servir à interpréter les conventions des parties; que cette maison n'est ni dans un quartier ni dans une rue dont tous les étages soient généralement loués au commerce; que la maison de Legraverand, au contraire, est louée bourgeoisement dans la presque totalité; que la seule exception est en faveur des défendeurs et d'un dentiste dont le droit d'enseignes a également été limité et précisé par le propriétaire; qu'il est donc certain, d'une part, que l'intention des parties a été de limiter le droit d'enseigne, et, d'autre part, que les trois stores avec peintures et inscriptions apposés par les locataires sur les fenêtres du premier étage constituent une infraction aux conventions des parties...; dit que les défendeurs seront tenus, dans les trois jours de la signification du jugement, d'enlever toutes enseignes, inscriptions

Le négociant, locataire d'un appartement, a le droit de mettre sur la porte extérieur de cet appartement un écriteau annonçant son industrie, lors même que le reste de la maison serait habité bourgeoisement et que ce négociant aurait une autre entrée particulière pour ses magasins (Paris, 1re ch., 12 nov. 1858 (1), *Droit*, 14 nov. 1858).

178. Le commerçant qui a loué pour l'exercice de son industrie un magasin situé au fond d'une cour, peut-il sans autorisation du propriétaire, mettre sur la porte extérieure de la maison une enseigne indiquant son commerce?

La Cour de Paris, par arrêt du 20 février 1838, a résolu cette question négativement et voici comment elle a motivé son arrêt.

« Considérant qu'il est constant en fait que la profession de marchand de vin exercée par Gouget était connue du propriétaire, d'où il faut conclure que le bail ne lui donnait droit d'annoncer cette profession que sur la façade de la portion intérieure du bâtiment à lui louée;

« Considérant qu'aucune convention n'ayant été arrêtée lors du bail pour étendre ce droit à aucune partie de la façade extérieure de la maison, la prétention n'est pas fondée, etc. »

D'un autre côté, il a été jugé que celui qui, exerçant une industrie, a acheté une maison, située au fond d'une cour appartenant au vendeur, a le droit de placer sur la porte extérieure, une enseigne indicative de son commerce, sauf aux tribunaux à régler, en cas de contestation, la place et les dimensions de l'enseigne (2) (Rouen, 14 juin 1843; S.-V 43.2.519). Voyez add. n° 1060.

---

et tous tableaux autres que ceux indiqués dans les conventions des parties, et, faute par eux de ce faire, les condamne à 10 fr. par chaque jour de retard pendant deux mois, après quoi, il sera fait droit...; condamne les défendeurs pour tous dommages-intérêts aux dépens. » (*Droit*, 25 janv 1862.)

(1) Dans l'espèce, la Cour a considéré que si le locataire a le droit de mettre sur sa porte une inscription indiquant sa profession, il convient de fixer ce droit dans des limites raisonnables, aussi la Cour n'a-t-elle autorisé le locataire à mettre sur la porte qu'une plaque en métal n'excédant pas 20 centimètres.

(2) Dans une espèce où il s'agissait d'une marchande de modes, occupant un appartement n'ayant pas de fenêtres sur la rue, le tribunal civil de la Seine, 3e ch., par jugement du 27 février 1847, autorisa la locataire, malgré le silence du bail, à placer au-dessus de la porte de son appartement un

Cette décision nous paraît plus équitable. Il ne faut pas oublier toutefois que les divergences sont souvent plus apparentes que réelles. La solution dépend, en effet, de l'intention présumée des parties, et cette intention, les tribunaux la cherchent dans les circonstances qui varient à l'infini : l'importance de la location, la nature du commerce, les inconvénients ou les avantages qui doivent résulter pour le bailleur ou pour le preneur de l'apposition de l'enseigne, et bien d'autres circonstances en déterminent la suppression ou le maintien (Goujet et Merger, *Dict. du droit commercial*, v° *Enseigne*, n° 32).

179. Celui qui loue un établissement commercial ou industriel ayant une enseigne, acquiert par là même le droit de se servir de cette enseigne pendant tout le temps de son bail. Mais son droit expire avec le bail, et il ne lui est pas permis de donner la même enseigne à l'établissement du même genre qu'il va fonder ailleurs. (E. Blanc, 229 ; Goujet et Merger, *Dict. du dr. comm.*, v° *Enseigne*, n° 16).

180. Il en est autrement quand au lieu d'avoir usé de l'ancienne dénomination de l'établissement, il en a employé une nouvelle qui lui est propre. Si donc le locataire d'un hôtel garni y substitue, ou y ajoute, du consentement du propriétaire une enseigne à celle qui y existait déjà, il a le droit, à l'expiration de son bail, d'enlever son enseigne et de la transporter ailleurs; et le propriétaire ne peut conserver sur la façade de son hôtel l'enseigne apportée par le locataire, s'il n'a pas imposé à ce dernier la condition de la laisser en quittant les lieux (Cass., 6 déc. 1837, 21 déc. 1853; D.P.38.1.17, S.V. 54.1.90, P.54.2.349; Orléans, 18 août 1836; Paris, 15 juill. 1854, P.37.2.406.-55.201, S.V. 55.2.659).

Effectivement, une enseigne est une chose purement mobilière, faisant en général partie du fonds de commerce et devant, en conséquence, et à moins de faits particuliers, être considérée comme étant la propriété du locataire qui y exerce une industrie, et non celle du propriétaire

---

tableau contenant le mot : *Modes*, et à mettre deux écussons, l'un sur la porte du vestibule et l'autre sur le montant extérieur de la porte cochère (*Droit*, 5 mars 1847).

taire de l'immeuble (Trib. de la Seine, 5e ch., 2 fév. 1856, et arrêt confirmatif de la Cour de Paris, 4e ch., 3 juillet 1856; *Gaz. des trib.*, 7 fév. et 25 juill. 1856 . En outre, l'enseigne étant la propriété du marchand ou négociant, nul ne peut y porter atteinte, il n'est pas nécessaire qu'il y ait mauvaise intention, dol ou fraude de la part de celui qui l'usurpe, il suffit qu'il y ait confusion possible entre deux établissements (Paris, 3e ch., 16 juill. 1862; *Gaz. des trib.*, 18 juill. 1862).

Mais lorsqu'il y a une cessation de commerce absolue et sans transmission à un successeur, l'enseigne indiquant le genre d'exploitation ou d'industrie n'est plus une propriété particulière, le titre de cette enseigne peut être pris par un autre commerçant (Trib. de la Seine, 29 mars 1844; *Droit*, 30 mars 1844). Voyez add. n° 1061.

181. L'usage, pour les maîtres de pension d'annoncer leur profession à la façade extérieure de leur institution, est tellement général, qu'alors même que cela n'a point été stipulé dans le bail, le propriétaire est censé avoir compris qu'on ne louait qu'à cette condition (Trib. de la Seine (1), 5e ch., 14 avril 1835; *Gaz. des trib.*, 19 avril 1835).

182. Le seul fait d'avoir pris à bail une maison autrefois occupée par un fabricant ou commerçant qui y exercera la même profession que le locataire n'autorise pas ce dernier à employer la désignation *ancienne maison de...* (Et. Blanc, 229); ce serait annoncer, en effet, qu'il a pris la suite des affaires de cette maison.

Pareillement, l'ancien associé d'une maison de commerce n'a pas le droit de garder sur son enseigne l'inscription, *ancienne maison de...* Il ne peut prendre que le titre *d'ancien associé de la maison de...* (Paris, 22 août 1845, *Gaz. des trib.*, 23 août 1845).

Mais il est des désignations inhérentes à la maison même et qui se transmettent avec la location : telles que *Au Grand Balcon*, à la *Charmille*, *Sous les tilleuls*. Ces désignations étant empruntées aux localités sont en quelque

(1) Le Tribunal a considéré que le propriétaire en louant à un maître de pension, avait dû s'attendre à cette conséquence de sa location; que d'ailleurs ce n'était pas l'annonce d'un établissement de ce genre, mais bien son existence qui pouvait être de nature, dans certains cas, à nuire au reste de sa location.

sorte nécessaires et en deviennent inséparables (Goujet et Merger, n° 21).

Il a été jugé avec raison qu'un marchand de vins, après avoir quitté une maison ayant deux berceaux de verdure auxquels il a emprunté son enseigne, n'est pas fondé à interdire à celui qui exerce dans cette maison le même commerce que lui l'usage de l'enseigne : *aux deux Berceaux* (Trib. de comm. de la Seine, 16 avril 1840; *Droit*, 20 avril 1840).

Le bail fait sous la condition que le preneur jouira d'un emplacement désigné pour y placer son enseigne, est susceptible de résiliation à défaut d'exécution de cette clause Paris, 23 avril 1841, D.P.41.2.217). Voyez add. n° 1061 *bis*.

§ 2.—*De l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.*

183. De cette obligation qui est de la nature même du contrat de louage naît, pour le bailleur, celle de faire toutes les réparations autres que les locatives; c'est-à-dire les réparations que la loi ou l'usage des lieux mettent à la charge du locataire (1), parce qu'on présume qu'elles proviennent de son fait (C. civ. ad. 1720).

184. Il suit de là, que toutes les réparations qui ne sont point locatives restent à la charge du propriétaire. Telles sont, par exemple, les réparations des murs, des couvertures de maisons, des planchers, des manteaux de cheminées, etc. (2).

185. Le bailleur doit surtout tenir le locataire clos et couvert, et, par conséquent, faire aux couvertures les réparations nécessaires pour empêcher qu'il ne pleuve dans les bâtiments; celles nécessaires aux portes et fenêtres, afin que le locataire et ses effets, le fermier, ses bestiaux, ses grains et ses fourrages, y puissent être en sûreté, et se trouvent à l'abri de l'intempérie des saisons (Pothier, *Du louage*, n° 106, et Bourjon, *Droit commun de la France*, titre IV, chap. IV, sect. III, § 9).

186. Lorsque le locataire est entré dans les lieux sans exiger du propriétaire une fermeture autre et plus com-

(1 et 2) *Voy.* chap. IV, sect. II, *Des réparations locatives.*

plète que celle qui s'y trouve, le propriétaire n'est point responsable du vol commis au préjudice du locataire qui allègue que la fermeture de son logement était insuffisante (Trib. de la Seine, 5e ch., 27 août 1862 (1); *Droit*, 19 sept. 1862).

137. Il résulte de l'obligation d'entretenir la chose louée en état de service, que si le bailleur assigné pour faire les réparations ne convient pas qu'il en ait à faire, le juge ordonne la visite pour les constater; puis, lorsqu'elles sont constatées il condamne le bailleur à faire les réparations dans tel délai; faute de quoi, le locataire est autorisé à les faire faire lui-même et à en retenir le montant sur les loyers par lui dus, ou, s'il n'en doit pas, à s'en faire rembourser par le bailleur. Si le retard apporté par le bailleur à faire les réparations depuis qu'il a été mis en demeure a causé au preneur quelque dommage, le preneur

---

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à ce procès : Mlle Gallois, ouvrière modiste, était locataire d'une chambre dépendant d'une maison de la rue Joquelet. Prétendant qu'elle avait été victime d'un vol qu'auraient facilité la fermeture insuffisante de sa chambre et la négligence du concierge de la maison, elle cita devant M. le juge de paix du 2e arrondissement de la ville de Paris, M. Woiwré, son propriétaire, comme civilement responsable de ce vol, à la date du 28 juin 1862. M. Woiwré fut condamné à payer à sa locataire une somme de 80 fr. avec intérêts; il a interjeté appel de cette sentence dont Mlle Gallois s'est portée de son côté appelante, car elle prétend que l'indemnité allouée est bien inférieure à la valeur des objets soustraits chez elle.

Le Tribunal de la Seine a statué dans les termes suivants : — Considérant qu'en admettant que la fille Gallois ait été victime d'un vol, elle ne peut avoir contre Woiwré, propriétaire, une action en responsabilité que si elle établit que ce vol serait la conséquence d'une négligence ou d'une faute imputable à Woiwré ou aux personnes de sa maison; considérant qu'à la vérité, elle prétend que la fermeture de la chambre par elle occupée était insuffisante, qu'il y avait seulement une porte vitrée: mais considérant que les lieux lui ont été loués dans cet état, qu'elle a accepté sans exiger du propriétaire une fermeture plus complète, qu'elle doit donc subir les conséquences d'un état de choses qu'elle ne lui a pas été caché et dont elle a conséquemment accepté volontairement les inconvénients; qu'elle prétend également que le concierge aurait été coupable de négligence en n'apportant pas une surveillance suffisante; mais considérant qu'un concierge ne peut connaître toutes les personnes qui entrent dans une maison occupée par de nombreux locataires, qu'aucun fait de négligence n'est précisé et n'est établi; par ces motifs, dit qu'il a été mal jugé, bien appelé; émendant décharge Woiwré des condamnations contre lui prononcées et statuant à nouveau, déboute la fille Gallois de sa demande; la déboute également de son appel incident; ordonne la restitution de l'amende et condamne la fille Gallois en tous les dépens de première instance et d'appel.

peut aussi obtenir contre le bailleur la condamnation à des dommages et intérêts (Pothier, n° 108).

188. Le locataire peut aussi demander par cette action la résiliation du contrat, ce qui doit lui être accordé suivant les circonstances; comme lorsque ces réparations sont très-considérables, et empêchent l'exploitation; que le bailleur ne se prépare pas à les faire, et que le locataire n'est pas en état de les avancer (Pothier, *ibid.*).

189. Remarquez que le locataire doit aussi, suivant les circonstances, pouvoir obtenir des dommages et intérêts, tout en demandant la résolution du contrat; car ces dommages et intérêts serviront à réparer le préjudice que le locataire a souffert.

190. Toutefois le locataire peut refuser de prendre la chose louée, si elle n'est pas en bon état de réparations locatives.

Mais les parties peuvent stipuler que les réparations à faire présentement, ou dans l'avenir, seront à la charge du locataire.

191. Au reste, le propriétaire, pendant le cours du bail, n'est tenu de faire les réparations à sa charge qu'autant qu'elles sont *nécessaires* à l'usage de la chose louée.

Mais, lorsqu'un état des lieux a été dressé, le locataire peut-il exiger du propriétaire la réparation ou le remplacement des objets qui étaient défectueux ou en mauvais état lors de l'entrée en jouissance et désignés comme tels dans l'état des lieux? Le silence du locataire sur ces défectuosités, sa signature apposée au bas de l'état des lieux paraissent au premier aspect faire présumer que puisqu'il n'a pas fait de réserves en signant cet état, il s'est contenté des objets tels qu'ils étaient : l'énoncé même de ces défectuosités semble n'avoir été fait dans cet acte que pour qu'on ne puisse à la fin du bail réclamer du locataire des objets meilleurs que ceux qui se trouvaient dans les lieux lors de l'entrée en jouissance du locataire. Cependant, en y réfléchissant, on remarquera que le locataire n'a dû avoir l'intention de se contenter d'objets tellement défectueux qu'ils ne puissent, par suite de leur détérioration, rendre à l'immeuble le service pour lequel ils y avaient été mis; mais qu'au contraire il les a reçus en cet état sans renoncer au droit incontestable qu'il a d'exiger du propriétaire les réparations nécessaires à

l'usage de la chose louée. Toutefois ce droit ne lui appartient que quand l'objet est absolument hors d'état de service. Une maison, comme toute autre chose, se détruit par l'usage et par le temps; or, si le locataire en entrant en jouissance a déjà trouvé des objets défectueux ou usés, il peut arriver que, pendant le cours du bail, ces mêmes objets aient besoin d'être remplacés; par exemple, on aura indiqué dans la description des lieux que le carreau d'une pièce est en mauvais état; si, dans le cours du bail, il vient à se dégrader entièrement et au point qu'on ne puisse plus habiter sans une grande incommodité, le propriétaire sera tenu de le réparer à la première réquisition du locataire.

Mais, s'il s'agissait d'objets d'agrément ou dont la réparation ne serait pas nécessaire pour que la chose louée puisse servir à l'usage pour lequel elle a été destinée, par exemple, si les glaces d'un appartement avaient des défauts de tain, si les papiers de tenture étaient passés, tachés ou vieux, si les chambranles en marbre des cheminées étaient fendus ou écornés, le bailleur ne serait point tenu de remplacer ces objets; le locataire devrait s'en servir dans l'état où ils se trouvent (Ruelle, *Manuel des Propriétaires,* n. 149 et 150, édition de 1811, et Lepage, *Lois des bâtiments*, t. 2., p.346).

Cependant, lorsque des crevasses se manifestent dans le plafond d'un appartement ou autre lieu par des causes qui ne proviennent pas du fait du preneur, ce dernier peut-il contraindre le propriétaire à les faire réparer? Si le plafond menace ruine en tout ou en partie, en d'autres termes, si la réparation de ce plafond est *nécessaire*, l'affirmative ne saurait être douteuse; le propriétaire est obligé de la faire sans retard; mais hors ce cas, nous ne pensons pas que le propriétaire puisse être tenu de la réfection des crevasses. En effet, aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est seulement obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir *nécessaires*. Or, lorsque le plafond ne menace pas ruine, la réfection des crevasses qui s'y trouvent n'est point une réparation *nécessaire* pour que la chose serve à l'usage pour lequel elle a été louée. Les articles 1719 et 1720 n'astreignent le

bailleur à réparer qu'autant que la destination des lieux le nécessite. Ainsi la solution de la question que nous examinons dépendra de l'appréciation d'un fait, c'est-à-dire de la *nécessité* de la réparation.

Au reste, de ce que le bailleur est obligé, pendant la durée du bail, d'entretenir les lieux loués en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et d'y faire les réparations que cette destination peut nécessiter, il ne s'ensuit pas que le propriétaire soit tenu de procurer au locataire toutes les commodités et les agréments du luxe. Le locataire n'a le droit de réclamer que l'entretien de la chose louée dans l'état où elle était au moment de l'entrée en jouissance et non des additions voluptuaires et même utiles. Tel est le sens des articles 1719 et 1720 du Code civil, lesquels ne s'occupent, comme nous l'avons dit ci-dessus, que des réparations *nécessaires*, afin que la chose louée puisse remplir sa destination (Troplong, n° 117).

Conformément à ces principes, il a été jugé que le locataire d'une maison n'a pas le droit d'exiger du propriétaire la réparation des dégradations qui existaient déjà au moment du bail et qui d'ailleurs ne présentent aucun danger de ruine pour la maison (Paris, 2e ch., 24 août 1854 (1) S.-V. 55.2.529).

Le même arrêt a décidé que le locataire n'a ni pouvoir ni qualité pour contraindre le propriétaire à exécuter, dans les lieux loués, des travaux qui ont été prescrits par la Commission de salubrité, en vertu de la loi du 13 avril 1850 (2).

192. Dans les numéros 187, 188, 189 et 190, on a prévu le cas où le bailleur se refusait de faire les réparations nécessaires aux lieux loués, autres toutefois que les réparations locatives; mais il importe de déterminer les règles à suivre dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque le preneur lui-même se refuse à laisser faire ces réparations.

---

(1) « Considérant qu'il n'est pas établi que la maison louée aux époux Barbier présente aucun danger de ruine; — que les réparations demandées s'appliquent à des effets de vétusté et à des dégradations antérieures à l'entrée en jouissance des locataires; que ceux-ci ne justifient pas de dégradations nouvelles, ni de l'aggravation des dégradations anciennes; que dès lors ils sont non recevables à demander que la maison soit mise en autre et meilleur état qu'elle n'était au jour du bail. »

(2) Nous avons transcrit le texte de cette loi, chap. VI, sect. Ire.

193. L'article 1724 du Code civil porte : « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Toutefois, si ces 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. »

Ainsi, pour que le bailleur puisse obliger le preneur de souffrir les réparations, il faut que *ces réparations soient urgentes et qu'elles ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail.*

C'est ce que Pothier enseigne (n° 79) en ces termes : « Quoique les réparations, dit-il, que le bailleur veut faire à sa maison soient nécessaires, si elles ne sont pas urgentes, et qu'il paraisse que le propriétaire ne se presse de les faire à la fin du bail que pour éviter l'incommodité qu'elles lui causeraient si elles se faisaient, lorsqu'après l'expiration du bail il sera rentré dans sa maison, et pour faire tomber sur le locataire cette incommodité, le locataire peut encore, en ce cas, être reçu à empêcher le propriétaire de faire les réparations (1). »

Mais, lorsqu'il y a urgence, le preneur doit souffrir les

(1) C'est ce qu'a jugé la Cour de Bordeaux le 20 juill. 1831 (D.P.31.2.155). Dans cette espèce, le propriétaire avait fait exhausser sa maison d'un étage et, sous prétexte de la nécessité de ce travail, il invoquait le texte de l'article 1724.

Le Tribunal de la Seine a aussi décidé, par jugement du 23 février 1842, que les dispositions de l'article 1724 sont inapplicables au cas où les réparations ne sont pas *urgentes* et où il s'agit d'un exhaussement de la maison louée ; mais le locataire a droit à des dommages-intérêts, eu égard au préjudice que ces réparations ont pu lui causer (*Gaz. des Trib.*, 25 févr. 1842). Pareillement la Cour d'Angers, par arrêt du 4 août 1847 (S.-V.48.2.378; D.47.2.194), a jugé que quand un propriétaire a fait exécuter des réparations à sa maison sans avoir fait constater préalablement l'urgence contradictoirement avec son locataire, ou au moins sans l'avoir informé d'avance de leur exécution, celui-ci a le droit de réclamer du propriétaire une indemnité pour dédommagement de l'entier préjudice que les travaux lui auraient fait éprouver, il ne peut être contraint à accepter une simple diminution de loyer suivant la disposition de l'art. 1724 du Code civil.

réparations, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. En effet, le preneur, en acceptant le bail, a dû prévoir qu'il pourrait survenir des dégradations à la chose louée, qu'elles pourraient lui occasionner de l'embarras; que cependant il serait nécessaire d'y pourvoir; qu'il serait même intéressant pour lui qu'on ne les négligeât pas, parce qu'il a dû déterminer, d'après ces circonstances, le prix qu'il lui conviendrait de donner (Rapport de M. Mouricault au Tribunat).

194. Remarquez que quand les réparations ont duré moins de quarante jours, il n'est dû aucune indemnité ou diminution de prix au preneur, encore que celui-ci ait été privé, pendant qu'elles se faisaient, d'une partie des lieux loués. Ce n'est que quand elles ont duré plus de quarante jours qu'il a droit à une diminution de prix, laquelle est fixée en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il est privé; c'est alors que la privation de jouissance est de quelque importance, et on a voulu d'ailleurs obliger par là le bailleur à faire les réparations avec le plus de diligence possible.

195. Si le preneur se trouve privé de ce qui est nécessaire à son logement et à celui de sa famille, il peut demander la résolution du bail.

Ceci s'applique au cas où les réparations ne dureraient pas plus de quarante jours, comme au cas contraire. Au reste, ce serait aux tribunaux à juger si les réparations doivent rendre inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille.

Si les réparations devaient être faites dans un bref délai, si le bailleur donnait au preneur les moyens de suppléer au logement dont il serait privé, si, en un mot, les circonstances atténuaient les conséquences du fait, les juges pourraient ne pas prononcer la résiliation du bail, et accorder seulement une diminution sur le prix, ou même décider qu'il n'est dû aucune indemnité (Duranton, n° 67; Duvergier, t. III, n° 300; Troplong, n° 250).

196. Mais dans tous les cas où il y a urgence, soit que les réparations durent plus de quarante jours, soit qu'elles privent le locataire de la totalité des lieux loués, ce dernier n'a pas droit à des dommages et intérêts (M. Mouricault, *Rapport au Tribunat*). En effet, on doit considérer

les réparations urgentes et nécessaires comme un événement de force majeure dont le bailleur n'est point responsable. Si c'était le défaut d'entretien de la part du bailleur qui eût nécessité les réparations, il pourrait être condamné à des dommages et intérêts ; car il y aurait faute de sa part (Delvincourt, tome III, notes, page 189 ; Duvergier, t. III, n° 302).

Ce serait toutefois au locataire à prouver la négligence que le bailleur a mise à remplir ses obligations.

197. Pour calculer la diminution proportionnelle de loyer à laquelle le locataire a droit, lorsque les réparations ont duré plus de quarante jours, doit-on compter depuis le jour où les travaux ont commencé, ou bien à partir seulement du quarantième jour de ces travaux ? Par exemple, je suis locataire d'une maison dans laquelle le propriétaire a fait, pendant soixante jours, des réparations qui m'ont privé d'une partie de cette maison ; dans ce cas je puis exiger du propriétaire une diminution de loyer. Mais pour évaluer la quotité de cette diminution, faut-il comprendre tout le temps qui s'est écoulé depuis le commencement des travaux, ou bien seulement le temps qui a suivi les quarante premiers jours de ces travaux ; en d'autres termes, aurais-je droit à une diminution de soixante jours de loyer, ou simplement à une diminution de vingt jours de loyer ? Nous pensons, avec M. Troplong (n° 253), que, dans l'espèce ci-dessus, le locataire ne pourra réclamer qu'une diminution de vingt jours de loyer. En effet, les quarante premiers jours de travaux sont des jours de grâce que la loi accorde au bailleur, puisque, si les travaux ne durent que pendant cet espace de temps, le locataire ne peut demander aucune diminution de loyer. C'est pour la privation qui dépasse quarante jours qu'une indemnité est accordée au locataire, et non pour l'incommodité qui se trouve renfermée dans ce délai. La loi ne voit aucune faute, aucun dédommagement dans les travaux qui durent pendant quarante jours. Est-ce que sa juste tolérance sera effacée parce que le travail se sera prolongé au delà de cet espace de temps ? Que si les travaux ont duré plus de quarante jours, l'excédant de jours soit cause d'indemnité, rien de plus équitable ; mais les quarante premiers jours sont des jours de franchise. Il serait donc injuste d'en vouloir priver le bailleur,

et de les compter au nombre de ceux pour lesquels ce dernier est tenu d'accorder une diminution sur le prix de la location. — *Contrà* Marcadé sur l'art. 1724; Massé et Vergé sur Zachariæ, t. IV, p. 364 (*Trib.* de la Seine, 19 sept. 1866; *Gaz. des trib.*, 21 sept. 1866).

Remarquez bien que si les réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail est diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé (C. c., art. 1724).

198. Mais l'art. 1724, dont nous avons ci-dessus rapporté le texte, n'est pas applicable lorsque les réparations à faire à l'immeuble loué proviennent du vice d'une construction récente. Dans ce cas, le locataire n'est pas tenu de souffrir ces réparations; il peut, suivant les circonstances, réclamer des dommages et intérêts ou la résiliation du bail (Trib. de la Seine, 7 mars 1840, présidence de M. de Saint-Joseph).

Un autre jugement du même tribunal, en date du 2 juin 1843 (1), a aussi décidé que l'art. 1724 du Code civil

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision :

Le sieur Rousseau exerçait la profession de marchand de vins dans une maison sise à la Villette, appartenant à la dame Léonard. En 1832, par suite de convention entre les parties, la dame Léonard fit exécuter dans les lieux des travaux considérables. La maison fut presque entièrement reconstruite et de vastes salles de danse furent disposées aux premier et deuxième étages. Cependant, quelques années après, les planchers de ces deux salles, composés de bois trop faibles et de mauvaise qualité, s'étant affaissés et menaçant ruine, la police intervint et fit défense aux locataires de donner désormais à danser tant que les réparations nécessaires n'auraient pas été exécutées. Le locataire s'adressa alors au propriétaire, afin d'obtenir la confection des travaux et des dommages-intérêts correspondant au préjudice que lui occasionnait la cessation temporaire de leur commerce.

Le Tribunal a accueilli la demande du locataire en ces termes :—« Attendu qu'il y a en fait dans la nature et dans l'emploi des matériaux, imprévoyance et faute de la part des architectes et entrepreneurs;—Attendu que la veuve Léonard est responsable des faits des gens qu'elle emploie et qu'elle doit non-seulement remettre les lieux en état de servir à l'usage auxquels ils étaient destinés, mais encore indemniser son locataire du préjudice que cet état de choses lui cause; qu'elle n'est pas fondée à prétendre que les travaux dont il s'agit sont des travaux de grosses réparations, qu'aux termes de l'art. 1724 du Code civil le locataire doit souffrir pendant 40 jours sans indemnité;—Attendu, en effet, que le cas prévu par la loi est celui où les lieux ont besoin de grosses réparations par suite de vétusté ou de cas fortuit; mais que, dans l'espèce, il s'agit de réparations occasionnées par la mauvaise confection des travaux, c'est-à-dire par vice ou défaut de la chose, ce qui, aux termes de l'article 1721 du Code civil, donne le droit au locataire troublé dans sa jouissance de réclamer des dommages-intérêts; par ces motifs, fixe à 3,500 francs l'indemnité due par la veuve Léonard aux époux Rousseau. »

n'est pas applicable, alors que les grosses réparations ne sont devenues nécessaires que par suite d'une faute imputable au propriétaire (*Droit*, 17 juin 1843).

199. La clause d'un bail par laquelle le locataire s'oblige de souffrir les grosses et menues réparations ne s'applique pas aux réparations nécessitées par un vice caché de l'immeuble, inconnu du bailleur lui-même lors de la location (Paris, 4e ch., 5 déc. 1872; *Droit*, 6 avril 1873; *Gaz. des trib.*, 9 janv. 1873).

La clause d'un bail par laquelle le locataire s'est soumis à souffrir les grosses réparations même au delà de quarante jours, ne l'oblige pas à supporter les conséquences du retranchement auquel la maison est assujettie, et ne fait pas obstacle à ce qu'il demande des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il en a éprouvé.

Il peut s'adresser, pour l'attribution de ces dommages et intérêts, à l'acquéreur qui subit la démolition, sans que ce dernier puisse lui opposer l'ignorance où l'a laissé son vendeur de la soumission de sa propriété au retranchement (Trib. de la Seine, 3e ch., 11 janv. 1844; *Gaz. des Trib.*, 12 janv. 1844).

Il est un conseil que nous devons donner au propriétaire : lorsque l'immeuble dans lequel les lieux loués sont situés a besoin de réparations, c'est d'en faire constater l'urgence avant de commencer aucuns travaux. En effet, sans cette sage précaution, le propriétaire s'expose à des poursuites de la part du locataire pour cause de trouble apporté à la jouissance paisible des lieux; dans ce cas, la réclamation du locataire peut être d'autant plus juste qu'il arrive quelquefois que des propriétaires, sous prétexte de réparations urgentes, ne se font pas scrupule d'élever des constructions ou d'exécuter d'autres travaux qui, pendant leur durée et après leur achèvement, sont préjudiciables à leurs locataires (1); et nous avons vu,

(1) L'espèce suivante est rapportée dans la *Gazette des Tribunaux* du 18 février 1844 : « Mlle Amigo, l'une des actrices du Théâtre Italien, occupe rue d'Anjou, 13, un appartement loué 2000 francs, dans un hôtel appartenant au marquis de Clagny. Vers le commencement de 1842, M. le marquis de Clagny fut obligé, aux termes d'un arrêté émané de la préfecture de police, de faire immédiatement procéder à quelques réparations dans les caves de son hôtel. Ces réparations rendirent d'autres travaux indispensables; ils furent exécutés en 18 jours, et lorsqu'il ne restait plus à terminer que quelques

page 76, que de tels travaux sont interdits aux propriétaires.

La clause d'un bail par laquelle le bailleur stipule que le preneur sera affranchi de toute action en dommages et intérêts et autres que le preneur pourrait avoir à exercer contre lui devant toute juridiction quelconque, de telle sorte qu'il pourra se soustraire aux obligations que l'art. 1719, Code civ., impose au bailleur, et notamment à celle de faire les grosses réparations nécessaires, une telle clause, par sa généralité, est contraire à l'essence du contrat de bail et doit entraîner la nullité avec dommages et intérêts au profit du preneur (Cass., 19 janv. 1863, *Gaz. des Trib.* et *Droit*, 20 janv. 1863). Voyez add. 1862 *bis*.

§ 3. — *De l'obligation de faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail.*

200. Il résulte de cette obligation que le bailleur doit garantie de tout trouble provenant de son fait personnel : ainsi le preneur peut exiger du bailleur la cessation du trouble dont ce dernier est l'auteur ; et lorsque cela n'est pas possible, le preneur a droit à une indemnité pour le préjudice qu'il éprouve.

201. Relativement à l'étendue de cette obligation par laquelle le bailleur est tenu d'assurer une *jouissance paisible* au preneur, le mode d'occupation de la maison, lorsqu'elle est habitée par plusieurs locataires, exerce une importante influence. Nous avons besoin d'entrer, en ce qui

---

raccords de peinture dans l'escalier et de dallage sous la porte cochère, Mlle Amigo se crut fondée à se plaindre du préjudice qu'elle avait supporté pendant la durée des réparations et demanda, en référé, qu'un expert fût désigné pour constater et pour évaluer ce dommage. Une ordonnance de M. le président du Tribunal de la Seine fit droit à cette requête, et l'expert déclara dans son rapport que les travaux exécutés avaient pour but l'embellissement de la maison ; que le propriétaire avait eu le tort de ne pas faire constater l'urgence, et que le préjudice causé à Mlle Amigo, par suite du trouble qu'elle avait dû éprouver dans cette jouissance, pouvait être évalué à une somme de 300 francs. Devant la 4e chambre du Tribunal civil de la Seine, les conclusions du rapport ont été combattues respectivement par les parties. Mlle Amigo réclamait 1000 francs de dommages et intérêts ; de son côté, M. le marquis de Clagny répondait qu'il n'avait pas excédé son droit de propriétaire, et, en outre, que le locataire n'avait souffert aucun préjudice appréciable. Le Tribunal a entériné purement et simplement le rapport de l'expert. »

concerne notamment les maisons de Paris, dans quelques développements sur ce point.

A Paris, il existe trois catégories bien distinctes d'habitations :

1° Les maisons habitées toutes *bourgeoisement ;*

2° Les maisons habitées en partie *bourgeoisement*, et partie par des *commerçants* ou par des *industriels ;*

3° Les maisons habitées *exclusivement* par des *commerçants* ou par des *industriels.*

Il est évident qu'à l'égard du mode de jouissance il y a des nuances qui distinguent ces diverses catégories de maisons. Ainsi ce qu'on appellera *jouissance paisible* dans les maisons de la seconde ou de la troisième catégorie, ne saurait s'appliquer aux maisons de la première catégorie. En effet, l'habitation bourgeoise n'est pas accoutumée au mouvement, au bruit que nécessite l'habitation commerciale ou industrielle. Ainsi, l'obligation du bailleur d'assurer la *jouissance paisible* à son locataire doit se modifier suivant la nature des lieux loués et les conditions diverses dans lesquelles ils se trouvent placés.

Si donc la maison est affectée exclusivement à l'habitation bourgeoise, le bailleur, pour remplir l'obligation d'assurer la jouissance paisible à son locataire, doit s'abstenir d'introduire dans la maison aucun commerce ou industrie qui n'y ont point encore été exercés;

Si la maison est occupée d'une façon mixte, c'est-à-dire en partie *bourgeoisement*, en partie *commercialement* ou *industriellement*, le droit pour le bailleur d'y introduire une industrie dépendra de la situation des lieux où cette industrie doit être exercée et du plus ou moins d'incommodité qu'elle peut entraîner relativement aux autres locataires de la maison ;

Si la maison est occupée exclusivement par des commerçants ou par des industriels, le propriétaire pourra, sans doute, louer à d'autres commerçants ou industriels, mais à condition que ces nouveaux locataires n'aggravent point, au préjudice des précédents locataires, le mode de jouissance particulier à la maison.

Telles sont en général, et sauf les circonstances particulières, les règles d'appréciation dont il est nécessaire de tenir compte, afin de bien déterminer la limite de l'obli-

gation du propriétaire en ce qui touche la jouissance paisible dont il doit garantie au locataire.

202. Il a été jugé que le propriétaire d'une maison occupée bourgeoisement qui connaissait la profession bruyante ou incommode du locataire auquel il a fait un bail, et qui a négligé de stipuler les conditions de jouissance des lieux, est seul responsable vis-à-vis des autres locataires du trouble et des dommages que leur cause l'incommodité du voisinage. D'un autre côté, le locataire qui dans le bail à lui consenti a fait connaître au propriétaire la profession qu'il exerce, n'est pas, par cela seul, autorisé à introduire et à faire fonctionner dans les lieux tous les instruments ou engins, bruyants et incommodes, qui servent à l'exercice de cette profession; néanmoins, l'usage d'une machine à coudre peut lui être permis sous la condition qu'elle sera montée sur des coussinets d'épaisseur et de nature suffisantes pour en rendre le bruit tolérable et qu'elle ne fonctionnera que le jour (Paris, 21 janv. 1862, *Gaz. des trib.*, 7 fév. 1862). Voy. add. n° 1062.

203. Ordinairement, les baux passés entre propriétaires et commerçants ou industriels contiennent pour le propriétaire interdiction expresse d'exercer personnellement ou de concéder à d'autres la faculté d'exercer une industrie semblable ou même analogue dans la même maison. Mais en l'absence d'une pareille clause, le propriétaire qui a loué un local dans sa maison à un commerçant ou à un industriel peut-il louer une autre partie de la même maison à un autre locataire pour l'établissement d'une industrie de même nature?

Cette question est controversée. D'abord il a été jugé qu'en l'absence d'une clause prohibitive le bailleur qui a loué une portion de sa maison, pour l'exercice d'une industrie déterminée, ne peut louer une autre portion de la même maison à une autre personne exerçant une industrie rivale (Cass., 8 juill. 1850; Nîmes, 31 déc. 1855; Lyon, 19 mars 1857; S.-V.51.1.114; 57.2.164; P.57.1113). —La Cour de Paris, notamment la 2e chambre, par arrêts des 4 mars 1858 et 29 mars 1860 (S.-V.58.2.325; 60,2,122), et la 4e chambre, par arrêt du 5 nov. 1859 (S.-V.59.2.649), s'étaient prononcées dans le même sens. Mais la 3e chambre, par arrêts des 8 mai 1862, 12 mars et 15 juin 1864 et 2 mars 1865, décidait, au contraire, que le pro-

priétaire à défaut de clause prohibitive conserve le droit de louer une autre partie de la maison à un locataire exerçant une industrie similaire ou même identique à celle exploitée par le premier preneur (1). De même (Bordeaux, 17 avril 1863; Rennes, 8 mai 1863; Toulouse, 14 mars 1864; Metz, 26 nov. 1868; S.-V.63.2.222; 64.2.257; 69.2.175).

La Cour de cassation appelée de nouveau à se prononcer sur cette question a jugé, par arrêt du 6 novembre 1867 (S.-V.67.1.421), que le propriétaire qui a loué une portion de son immeuble pour l'exploitation d'une industrie déterminée ne perd pas, par le seul effet de cette location et en l'absence de toute condition restrictive insérée dans le bail ou résultant de la commune intention des contractants, le droit de louer une autre partie du même immeuble pour une exploitation similaire (2).

Dans le même sens, Paris, 5e ch., 19 fév. 1870 (*Bulletin de la Cour de Paris*, 1870, p. 256).

Tel est l'état de la jurisprudence sur la question qui nous occupe.

Quant à nous, malgré l'arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 1867, nous persévérons à suivre l'opinion que nous avions adoptée dans la précédente édition de cet ouvrage. La doctrine appuyée sur l'arrêt de la Cour de cassation du 8 juillet 1850, sur les arrêts des Cours de Nîmes et de Lyon et sur les premiers arrêts de la 2e chambre de la Cour de Paris, nous paraît non-seulement plus conforme au texte et à l'esprit de la loi, mais plus

---

(1) En 1864, une controverse absolue sur ce point existait entre la 2e et la 3e chambre de la Cour de Paris; mais la 2e chambre, dans un arrêt du 19 janvier 1865 a fini par accepter complétement l'opinion consacrée par la 3e chambre. Voyez *Bulletin de la Cour de Paris*, 1872, p. 55 et suiv. L'auteur de ce recueil, M. Bournat, a analysé avec autant de clarté que de précision les divers arrêts de la Cour de Paris qui se sont prononcés sur la question que nous examinons.

(2) Cet arrêt est ainsi motivé « Attendu qu'aux termes de l'art. 544 du C. civ. le propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété comme bon lui semble, à la charge de n'en point faire un usage prohibé par les lois et règlements;—Attendu que l'art. 1719 du même Code n'établit aucune exception au principe posé par cet article; qu'il n'en résulte point qu'en l'absence de toute convention restrictive de ce droit, le propriétaire qui a loué une partie de sa maison pour l'exercice d'une industrie déterminée n'en puisse louer une autre partie pour une exploitation similaire.

morale en ce qu'elle ne laisse point place aux convoitises d'une concurrence déloyale.

En effet, aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, pendant toute la durée du bail. L'obligation du bailleur de garantir au preneur la jouissance paisible provient de la nature même du contrat de louage. Ici toute la difficulté consiste à savoir ce qu'il faut entendre par *jouissance paisible*. La jouissance est déterminée par l'espèce d'usage auquel la chose est de sa nature destinée. La loi impose au bailleur l'obligation d'en assurer la possession paisible; en d'autres termes le bailleur est tenu à la garantie de ses faits personnels; en conséquence il doit, à peine de dommages-intérêts, s'abstenir de tout fait de nature à priver le preneur d'une partie plus ou moins notable des avantages que le bail lui assure. En passant le contrat, les parties ont entendu que les lieux loués étaient destinés à l'établissement d'une industrie déterminée; ne suit-il pas de là que le bailleur, obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose avec la destination qui lui a été donnée, ou, pour prendre les termes de la loi, selon l'usage pour lequel elle a été louée, ne peut pas, sans manquer à son obligation, consentir sciemment à l'établissement d'une industrie rivale (1)?

La jouissance paisible, pour un commerçant, ne se borne pas seulement à la possession du local, mais comprend les avantages et les facilités de situation et de clientèle toujours pris en considération dans la fixation du chiffre de location. Si le bailleur établit une concurrence qui diminue les profits du preneur, on doit reconnaître qu'il n'y a plus jouissance entière, paisible; la garantie doit donc être encourue lorsque, par le fait du bailleur,

---

(1) Observations de M. le conseiller Mesnard sur l'arrêt de la chambre des requêtes de la Cour de cassation du 8 juillet 1867 (S.-V.67.1.411).

Notre opinion trouve aussi un point d'appui dans les motifs d'un arrêt de la Cour de cassation du 1er déc. 1863 (S.-V.64.1.25) qui porte que « du principe que le bailleur doit faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, il résulte que dans le cas où la chose louée est une usine, le bailleur ne peut élever contre l'industrie du preneur une concurrence inattendue qui amoindrisse les profits que ce dernier a pu légitimement espérer de l'exécution de son bail. »

les avantages que le preneur tirait de la chose louée sont amoindris. Ainsi, en l'absence même de stipulation prohibitive, le bailleur ne peut, après avoir loué une partie de sa maison pour l'établissement d'une industrie déterminée, installer une industrie rivale dans une autre partie de la même maison, ni consentir dans ce but une autre location à un autre personne (Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. III, p. 343).

Dans le système opposé à l'opinion que nous soutenons, on argumente de l'article 544 du Code civil et l'on dit : Le propriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété comme bon lui semble, et l'art. 1719 n'apportant aucune exception au principe posé par l'article 544, il suit de là qu'en l'absence de toute convention restrictive, le propriétaire qui a loué une partie de sa maison pour l'exercice d'une industrie déterminée a le droit de louer une autre partie pour une exploitation similaire.

Mais l'article 544 ne nous semble pas applicable à l'espèce. En effet, le propriétaire, par le bail qu'il a consenti, a cédé temporairement la jouissance de sa propriété. En conséquence il ne peut plus disposer de sa propriété d'une manière entière, complète et absolue; il doit se tenir à cet égard dans les limites restrictives qu'il a lui-même fixées.

S'il veut disposerde sa propriété, il ne peut le faire que sous la réserve du droit de jouissance dont il a conféré l'usage pour un certain temps et pour une certaine rétribution. On ne peut donc pas dire ici que le droit du propriétaire subsiste dans sa plénitude. Ainsi, l'article 544 doit être écarté comme inapplicable au cas dont il s'agit; le seul texte dont on puisse s'autoriser ici, c'est l'article 1719. Cet article s'interprète de soi-même; mais vouloir, en dehors de ses dispositions formelles et précises, chercher des arguments, c'est se perdre dans le vague.

Ainsi, pour rester dans la vérité, il faut s'en tenir sur ce point à la jurisprudence admise par les premiers arrêts que nous avons cités, et reconnaître qu'en l'absence d'une clause prohibitive, le bailleur n'a pas le droit d'introduire un nouveau locataire exerçant une industrie similaire à celle d'un autre locataire plus ancien dans la maison.

Au reste, cette discussion montre combien les proprié-

taires et les locataires sont intéressés à déterminer d'une manière nette et précise, par des clauses spéciales du bail, les conventions relatives à l'exercice de l'industrie pour laquelle la location est faite. C'est pour les contractants le moyen d'éviter ou de prévenir de graves difficultés.

204. Le propriétaire de deux maisons contiguës, lorsqu'il a loué l'une d'elles pour l'exercice d'une industrie déterminée, ne peut même, en l'absence de clause prohibitive, louer l'autre maison pour l'établissement d'une industrie similaire (Paris, 4e ch., 5 nov. 1859, 2e ch., 8 juill. 1861 ; Bordeaux, 2 août 1860 ; S.-V.59.2.649 ; D.P. 61.2.198 ; 61.5.29 ; P. 61.637). — *Contrà* Paris, 2e ch., 5 juill. 1864 ; D.P.1865.2.56.

La Cour de Paris (3e ch.) a ainsi jugé, par arrêt du 24 juillet 1862, que le propriétaire qui a loué une boutique de sa maison à un traiteur-restaurateur, ne peut louer une pièce de cette maison pour la relier, au moyen du percement d'un mur mitoyen, à l'établissement d'un limonadier, qui, dans la maison voisine où il exerce sa profession, a ajouté à son industrie le commerce de traiteur (1).

205. Souvent le propriétaire rend son obligation plus étroite en s'engageant d'une manière expresse vis-à-vis du premier locataire à ne louer aucune partie de sa maison à aucune personne exerçant la même industrie. Dans ce cas, ce sont les termes mêmes de la convention qu'il faut consulter pour déterminer la limite des droits respectifs des contractants.

---

(1) Dans cette espèce, le Tribunal de la Seine, par jugement du 8 mai 1862, avait statué en ces termes : « Attendu que Ragon exerce dans la maison de Martin le commerce de traiteur ; que, depuis sa location, Martin a loué dans sa maison, à son gendre Carnaglia, une pièce qui communique avec la maison voisine, où ce dernier exerçait la profession de limonadier seulement ; — Attendu que, depuis que Carnaglia a loué cette pièce, il a adjoint à son commerce de limonadier l'exercice de la profession de traiteur ; — Attendu que, par le fait de cette location, Martin a facilité la concurrence faite par Carnaglia à Ragon ; qu'il a manqué à ses obligations de propriétaire à locataire ; — Ordonne que Martin fera changer la destination de la pièce louée dans sa maison à Carnaglia, de manière qu'elle ne puisse servir, en aucune manière, à l'exercice du commerce de traiteur. » La Cour, sur les plaidoiries de MMes Lepelletier et Falateuf. a confirmé purement et simplement ce jugement.

Nous citerons en cette matière les décisions suivantes : Le propriétaire qui en louant une boutique à un commerçant s'est engagé formellement à n'admettre dans sa maison aucun autre locataire exerçant la même industrie, est passible de dommages-intérêts envers lui, lorsqu'un premier locataire auquel il avait loué antérieurement une autre boutique de la même maison, vient à ajouter à son commerce un débit d'objets similaires à ceux du commerce du nouveau locataire. Et, en ce cas, le propriétaire n'a lui-même aucun recours contre le premier locataire, s'il ne lui avait imposé aucune limitation quant à l'exercice de son industrie, et si d'ailleurs celui-ci n'a fait que donner à son commerce une extension toute naturelle, et qu'il était facile de prévoir dès le principe (Paris, 3e ch., 14 mai 1859 (1), S.-V. 59.2.486). La Cour de Paris a consacré la même doctrine par divers arrêts rendus dans des espèces où il s'agissait d'un nouveau locataire venant faire concurrence à un locataire plus ancien dans la maison (Paris, 3e ch., 8 nov. 1856, 2e ch., 4 mars 1858 ; S.-V. 58.323), et la même Cour a même décidé, par arrêt du 24 juin 1858 (S.-V. 59.2.146), qu'en pareil cas, le premier locataire a le droit d'agir directement contre l'autre locataire pour faire condamner celui-ci à cesser sa concurrence et au besoin pour faire ordonner son expulsion. Mais ce dernier point nous paraît contraire aux règles du droit. Nous croyons, en effet, que le premier locataire ne peut exercer personnellement une action contre le second, celui-ci n'ayant contracté aucune obligation envers lui (Voyez pour plus de développements, titre III, *De la compétence des tribunaux*).

Le propriétaire qui a loué une boutique à un commerçant, pour l'exercice d'une profession déterminée, est pas-

(1) Entre autres motifs cet arrêt porte : — « Considérant que Michaux, locataire de divers lieux faisant partie d'une maison à Paris, rue Saint-Louis au Marais, y est entré comme fabricant de bronze ; que Davrainville, bailleur, ne lui a imposé aucune interdiction ni limitation quant à l'exercice de cette industrie ; que dès lors Michaux, en ajoutant à sa fabrique de bronze proprement dite celle de bronze-composition, c'est-à-dire en donnant à son industrie une extension naturelle et facile à prévoir, n'a fait qu'user d'un droit incontestable et auquel Davrainville ne pouvait porter atteinte par des stipulations ultérieures arrêtées avec un tiers ; que Michaux doit donc être maintenu dans le libre exercice de son industrie, etc. »

sible de dommages-intérêts envers lui, lorsqu'un second locataire auquel il a loué ultérieurement une autre boutique dans la même maison vient à ajouter à son commerce un débit de marchandises de même nature que celles faisant l'objet du commerce du premier locataire. Mais, en pareil cas, le propriétaire a un recours en garantie contre le second locataire, si, dans le bail qu'il lui a passé, il lui a interdit de faire concurrence au premier locataire (Paris, 4e ch., 5 nov. 1859, S.-V. 59.2.649).

Voir conforme : Trib. Seine (3e ch.), 12 février 1889; *id.* (*id.*), 12 novembre 1889; *id.* (5e ch.), 4 novembre 1890.

206. Indiquons les industries similaires donnant ouverture à l'action en garantie contre le propriétaire en faveur d'un locataire plus ancien dans la même maison.

D'après la jurisprudence, on considère comme faisant concurrence :

—Au commerce de marchand de vins, celui d'épicier qui vend en détail du vin à emporter ou à consommer sur place (Paris, 4e ch., 5 nov. 1859(1), S.-V. 59.2.649). *Contrà* Paris, 2e ch., 10 janv. 1865 (D.P 65.2.172).

—Au commerce de marchand de vins en détail, la vente des liqueurs en détail faite par un autre locataire (Trib. de Lyon, 2e ch., 13 déc. 1860, *Monit. jud. de Lyon*, 14 mars 1861).

—Au commerce de marchand de vins en détail, l'industrie de crémier-restaurateur qui ne se borne pas à servir du vin à ceux qui viennent prendre leur repas chez lui,

(1) En l'absence de clause prohibitive, la vente de l'eau-de-vie et des liqueurs est considérée comme l'accessoire du commerce d'épicerie et n'est point réputée comme faisant concurrence illicite au commerce de marchand de vin. Mais lorsqu'une boutique a été louée pour y établir un commerce de vins, avec interdiction de la part du bailleur de louer une autre boutique de la maison à une personne exerçant le commerce de marchand de vins et de restaurateur, ou toute autre profession qui pourrait nuire audit commerce de marchand de vins, le bailleur n'a pas le droit de louer cette autre boutique à un épicier vendant en même temps de l'eau-de-vie et des liqueurs, soit à consommer sur place, soit à emporter (Trib. de la Seine, 3e ch., 28 avril 1860, *Gaz. des Trib.*, 24 mai 1860).

Pareillement celui qui loue une boutique en s'obligeant à n'exercer dans les lieux d'autre commerce que celui d'épiceries, n'a pas le droit de vendre du vin en détail et sur le comptoir (Trib. de la Seine, 4e ch., 23 mars 1859, *Gaz. des Trib.*, 9 avril, *Droit*, 21 avril 1859).

Il n'est pas d'usage à Paris que les épiciers vendent du lait, du beurre frais,

mais livre du vin à tout venant (Trib. de la Seine, 5e ch., 2 juill. 1861, *Monit. des trib.*, 27 juill. 1862).

— Au commerce de marchand de vins traiteur, la vente, par un boucher, du bouillon et de la viande cuite à consommer sur place (Trib. de la Seine, 5e ch., 21 juin 1866.

—A la profession de limonadier, celle de crémier tenant un débit de café et liqueurs (Arrêt de la Cour de Paris, 3e ch., 8 nov. 1856, confirmatif d'un jugement du Trib. de la Seine, 8 mars 1856, *Droit*, 15 nov. 1856).

— A l'industrie de limonadier, celle de distillateur, quand celui-ci a des tables et des siéges, tant dans l'intérieur de la boutique que sur la voie publique et vend des grogs, de la bière et du café (Trib. de la Seine, 4e ch., 20 janv. 1858, *Droit*, 13 fév. 1858).

—A la profession de crémier tenant débit de crèmerie, bouillon et liqueurs, la profession de maître de café ou restaurant dit *fourneau économique* (Trib. de la Seine, 5e ch., 12 nov. 1856, *Droit*, 14 nov. 1856).

—A la profession de fabricant d'orfévrerie, celle de bimbelotier vendant des objets argentés, tels que flambeaux, couteaux, éteignoirs, manches à gigot, ronds de serviettes, etc. (Trib. de la Seine, 3e ch., 28 nov. 1861, aff. Thomas et compagnie).

— A l'industrie de cordonnier-bottier, celle de marchand bonnetier ne se contentant pas de vendre, comme accessoire de son commerce, des chaussons de Strasbourg, des chaussons de tresse, des chaussons de lisière, des pantoufles d'étoffe et de veau de peu de valeur connues dans le commerce sous le nom de *chaussures de fabrique et de camelotte*, mais étendant son commerce au delà de ces objets et vendant notamment des bottines et des objets confectionnés (Trib. de la Seine, 5e ch., 1861, *Monit. des Trib.*, 27 juill. 1862).

---

des œufs et du fromage blanc ; si donc celui à qui des lieux ont été loués pour y exercer le commerce d'épiceries avec interdiction d'exercer un autre commerce, vend de pareilles denrées qui rentrent dans l'état de fruitier, le bailleur peut lui en défendre le débit (Cour de Paris, 4e ch., 19 fév. 1858, P. 58, 251; *Gaz. des Trib.*, 27 fév. 1858).

(1) Mais il n'y a pas concurrence, quand le boucher vend le bouillon et de la viande cuite pour être emportés au dehors (Trib. de la Seine, 5e ch., 1867, *Droit*, 23 mars 1867).

—A l'industrie de marchand de parapluies, celle de marchand de vêtements confectionnés qui vend accessoirement des parapluies (Lyon, 2e ch., 11 déc. 1860, *Monit. jud. de Lyon*, 9 mars 1861).

207. La vente de liqueurs, comme accessoire d'un débit de tabac, n'est point considérée comme faisant concurrence au commerce de limonadier.

En conséquence, lorsqu'un propriétaire loue une boutique à un limonadier, avec obligation de ne point accepter comme locataire une autre personne exerçant la même profession, il peut, sans violer cette disposition, louer à un marchand de tabac débitant des liqueurs (Trib. de la Seine, 3e ch., 24 fév. 1859, *Droit*, 23 mars 1859).

L'exercice de la profession de restaurateur comprend en général la faculté de vendre du café et des liqueurs comme accessoire des repas, à moins qu'une exception n'ait été formellement apportée à ce droit par une convention spéciale. Ainsi, n'est pas réputé faire concurrence à un limonadier, le restaurateur qui agit dans ces conditions (1) (Trib. de la Seine, 4e ch., 21 juill. 1859, *Droit*, 31 juill. 1859).

Le commerce de laiterie et de fruiterie, à la différence du commerce de crémerie et de comestibles, n'admet pas la vente en détail des vins et des liqueurs (Trib. de la Seine, 3e ch., 13 mai 1859 (2), *Droit*, 2 juin 1859).

Le commerçant qui a loué une boutique pour y exercer le commerce de papeterie et abat-jours, à la condition imposée dans le bail de ne pas vendre les articles accessoires de l'industrie d'un débitant de tabac établi dans une boutique contiguë, tels que porte-monnaie, porte-cigares et

---

(1) Le marchand de vins à qui son bail interdit de donner à manger n'est pas réputé faire concurrence à un crémier marchand de bouillon (Trib. de la Seine, 5e ch., 17 janv. 1863; *Droit*, 9 fév. 1863).

(2) Dans l'espèce il s'agissait de savoir s'il y avait identité entre le commerce de *laiterie et fruiterie* et celui de *crémerie-comestibles*, et si la vente en détail du vin et des liqueurs permise à celui-ci, d'après l'usage de Paris, l'était également à celui-là. Ce jugement est ainsi conçu : « Attendu que cette boutique n'avait été louée que pour y exercer le commerce de laiterie et de fruiterie ; — Attendu que plus tard et contrairement aux stipulations dudit bail, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de Cabus, huissier, la femme Vielland a vendu sur place des vins et des liqueurs ; que dans ces circonstances elle a fait à un autre locataire de la maison, le sieur Gérard, une concurrence qui lui était interdite, etc. »

blagues à tabac, commet un acte de concurrence illégale qui le rend passible de dommages-intérêts vis-à-vis de son voisin lorsqu'il enfreint la prohibition qui a été stipulée dans son contrat de location.—Le colocataire qui éprouve un préjudice par suite de cette concurrence peut invoquer la stipulation contenue dans le bail pour réprimer l'infraction. — Dans ces conditions, le papetier ne peut pas, de son côté, interdire au marchand de tabac la vente des porte-or, porte-cartes, et bourses châtelaines, s'il est établi que ces objets faisaient partie des accessoires du commerce de ce dernier, bien que lesdits objets soient en général vendus par les papetiers et tablettiers (Paris, 3e ch., 18 avril 1857, *Droit*, 2 mai 1857).

Lorsqu'un marchand de jouets d'enfant a droit, par son bail, de vendre de la papeterie, cet article ne saurait être considéré que comme l'accessoire de son commerce principal. En conséquence, il ne peut s'opposer à ce qu'un fabricant de boutons et de plumes métalliques vienne dans la même maison vendre des plumes métalliques, des porte-plumes et des crayons (Trib. de la Seine, 5e ch., 9 fév. 1861, *Droit*, 25 fév. 1861).

Lorsqu'un propriétaire a loué à une personne ayant un commerce spécial de modes, en s'interdisant la faculté de louer à une autre personne qui vendrait les mêmes marchandises, il ne peut louer à un marchand de nouveautés, sans lui interdire expressément la vente des objets qui appartiennent au commerce de son premier locataire, le commerce de nouveautés comprenant une grande quantité d'articles dans lesquels entre celui des modes (Paris, 3e ch., 8 mars 1845, *Droit*, 9 mars même année).

208. La clause par laquelle un propriétaire s'interdit, en louant une boutique à un marchand de vins, de louer une autre boutique de la même maison à une personne exerçant le commerce de traiteur ou de marchand de vins, s'applique même au cas où il s'agit d'un limonadier débitant du vin à la bouteille et sur table, et non sur le comptoir et à la mesure.

Toutefois, si le propriétaire a donné au second locataire connaissance de la clause prohibitive, il a une action en garantie contre lui (Paris, 19 déc. 1842, *Droit*, 30 déc. 1842).

209. Lorsque le bail énonce que les lieux sont loués

pour y exercer le commerce de marchand de vins traiteur, le locataire ne peut joindre à cette industrie celle de logeur en garni (1) (Trib. de la Seine, 3e ch., 13 mars 1857, *Droit*, 9 avril).

210. Le bailleur, en s'obligeant envers le preneur, médecin, à ne pas louer à un autre médecin, ne s'interdit pas, par cela même, le droit d'introduire une sage-femme comme locataire dans sa maison (Trib. de la Seine, 5e ch., 12 juin 1860); mais il ne peut louer à un dentiste en lui permettant d'ajouter à son enseigne les mots : Chirurgien-Docteur (Paris, 4e ch., 28 nov. 1867 ; *Droit*, 7 juillet 1860 et 8 fév. 1868). V. çi-dessus n° 203, p 87 *in fine*.

211. La clause par laquelle un propriétaire, en louant à un commerçant, s'interdit d'introduire dans la même maison aucun autre locataire exerçant la même industrie, n'est applicable qu'à l'avenir et ne saurait donner à celui au profit de qui elle est consentie le droit de se plaindre d'une industrie analogue existant antérieurement et publiquement exercée dans la même maison (Paris, 2e ch., 22 déc. 1859 et 14 nov. 1860, *Droit;* 4 janv. et 19 nov. 1860).

212. Pareillement, le locataire qui a eu connaissance du bail consenti au profit d'un autre locataire établi antérieurement dans la maison ne peut se plaindre de la concurrence industrielle que lui fait cet ancien locataire et n'a pour faire cesser cette concurrence aucune action contre le propriétaire (Trib. de la Seine, 2e ch., 6 août 1857 (2); *Droit*, 12 sept. 1857).

---

(1) En outre, lorsqu'il a été stipulé dans le bail que les lieux loués sont une maison et un jardin, le locataire ne peut changer la destination du jardin en y établissant une construction disposée pour abriter sa clientèle, alors surtout que cette construction peut devenir préjudiciable au propriétaire (même jugement).

(2) Attendu, d'une part, que la location verbale consentie par Marcel à la femme Rinker, exerçant la profession de limonadier-cafetier, ne contient de la part du propriétaire aucune prohibition de louer dans la maison rue des Juifs, 16, à des personnes exerçant le même état; que, d'autre part, Bournu et Blanc, locataires de ladite maison, dont la femme Rinker se plaint comme lui faisant concurrence, étaient, dans les lieux qu'ils occupent, antérieurement à cette dernière; — Que le bail qui a été consenti par acte authentique du 5 fév. 1857 ne contient aucune interdiction de vendre du café et des liqueurs; que la femme Rinker, qui a eu connaissance de ce bail, doit s'imputer d'être entrée dans les lieux sans se faire assurer la jouissance exclusive de la profession qu'elle exerce;—Par ces motifs déclare les époux Rinker mal fondés dans leur demande, en conséquence les en déboute et les condamne aux dépens. »

213. L'interdiction stipulée par un propriétaire, au profit de l'un de ses locataires, d'exercer une industrie rivale de celle d'un autre locataire ne suffit pas pour décharger le propriétaire de l'obligation, imposée, par l'article 1719 du Code civil, de faire jouir paisiblement son locataire des lieux loués pendant toute la durée du bail. En conséquence, en cas de trouble par suite de l'établissement d'une industrie rivale, malgré l'interdiction contenue dans le bail, le locataire troublé a droit de s'adresser au propriétaire pour le forcer à faire cesser le trouble et lui demander réparation. Le propriétaire ne peut repousser la demande du locataire en prétendant qu'il devait directement s'adresser à l'auteur du trouble (Paris, 1re ch., 14 janv. 1857, et 2e ch., 20 juin 1859, *Droit*, 29 janv. 1847 et 9 juillet 1859).

214. La substitution d'un café-concert à un établissement connu sous le nom de *Percolateur*, où l'on prenait du café ou du chocolat sans s'asseoir, peut donner lieu contre le propriétaire bailleur à des dommages-intérêts en faveur d'un autre locataire de la même maison troublé dans sa jouissance par le voisinage de cette industrie (Paris, 2e ch., 13 juill. 1858, *Droit*, 14 juill. 1858).

215. La substitution, dans une maison, d'un restaurant à un cercle constitue une de ces modifications essentielles qui, sans détruire la chose, en changent les conditions et peut par conséquent donner lieu à résiliation au profit des autres locataires (Paris, 19 juin 1856, S.-V.56.2.436; P.56.2.433).

216. La clause portant interdiction au bailleur de louer les autres parties de sa maison pour un café ou un cercle, peut être considérée comme renfermant l'interdiction de louer à un restaurateur (Aix, 20 janv. 1853); c'est là une interprétation de la commune intention des parties qui échappe à la censure de la Cour de cassation (Cass., 7 nov. 1853, S.-V.55.1.812; P.55.2.61).

217. Le propriétaire d'un passage qui a loué une boutique destinée à servir de cabinet de lecture, et qui s'est engagé à ne point laisser ouvrir dans le passage d'autre établissement du même genre pouvant faire concurrence à celui de son locataire, est passible de dommages et intérêts envers ce dernier en permettant à un crieur public de venir le soir vendre des journaux à l'entrée du pas-

sage (Trib. de la Seine, 26 juin 1841 (1); *Droit*, 29 juin 1841).

218. Le propriétaire qui s'est interdit par le bail toute location à des personnes pouvant faire concurrence au commerce de son locataire, ne peut louer, même pour un intervalle de temps très-court (par exemple pour trois jours), à des personnes qui, par la nature de leur profession, pourraient nuire au commerce de ce locataire (Paris, 14 fév. 1843 (2); *Droit*, 15 fév. 1843). Voyez add. n° 1064.

219. Le propriétaire est tenu d'avertir son locataire commerçant qu'il va faire opérer la vidange des fosses d'aisances de sa maison, lorsque les marchandises de ce commerçant peuvent être détériorées par suite des exhalaisons auxquelles donne lieu une semblable opération.

Spécialement, un charcutier peut obtenir, s'il n'a été préalablement averti, des dommages et intérêts lorsque ses denrées ont été corrompues dans les circonstances indiquées ci-dessus (Trib. de la Seine, 11 juill. 1850; *Droit*, 26 juill. 1850).

220. Du principe soutenu ci-dessus, n° 203, et d'après lequel la jouissance paisible que le bailleur est tenu de garantir au preneur s'entend non-seulement de la possession du local, mais encore de la garantie de tout trouble de la part du bailleur et de tout ce qui serait de nature à apporter quelque entrave ou quelque amoindrissement à l'exercice légitime de l'industrie du preneur, il suit aussi que le bailleur d'un fonds de commerce est réputé, en l'absence de toute clause prohibitive à cet égard, s'être interdit de créer un établissement rival soit dans la maison louée (Paris, 10 janv. 1842 (3), D.P.42.2.63), soit

---

(1) Dans l'espèce que nous signalons, la vente des journaux avait eu lieu pendant sept ou huit mois, et le Tribunal fixa à 300 francs l'indemnité due par le propriétaire.

(2) Dans l'espèce, le locataire était fabricant de meubles, et le propriétaire avait loué pour trois jours seulement à des commissaires-priseurs plusieurs salles de son hôtel pour une vente publique de meubles aux enchères. Mais le Tribunal de la Seine et la Cour de Paris ont reconnu dans le fait de cette location passagère une contravention au bail, et condamné le propriétaire à 500 fr. de dommages et intérêts envers son locataire.

(3) Cet arrêt a confirmé un jugement rendu par le Tribunal de la Seine le 11 juin 1841, et ainsi motivé : « En ce qui concerne la demande reconventionnelle formée par le sieur Spinelli contre Bousselot, au sujet du débit de vin établi par ce dernier :—Attendu que si, par le bail, le locataire n'a pas stipulé

même dans le voisinage (Paris, 19 nov. 1824 ; Grenoble, 10 mars 1836, S.-V. 38.2.35 ; Lyon, 28 août 1843, S.-V. 43.2.54 ; Montpellier, 26 juillet 1844 (1), S.-V. 44.2.477 ;

---

interdiction pour le propriétaire de débiter du vin dans la même maison, il est également constant que ce dernier ne pouvait légalement se livrer au même commerce que son locataire et nuire à celui-ci par une concurrence que le sieur Spinelli (le locataire) ne pouvait ni ne devait prévoir ; que celui-ci est fondé à réclamer qu'elle cesse d'avoir lieu, et à demander la réparation du préjudice réel et appréciable qu'elle lui a causé pendant plus de huit mois ; que le Tribunal trouve, dans les pièces produites, des éléments suffisants pour en fixer la valeur, etc. »

(1) Cet arrêt est conçu dans les termes suivants :

« Attendu que la liberté du commerce et de l'industrie est de droit commun, en tant qu'elle s'exerce, comme dans l'espèce, sur des choses licites ; qu'à ce point de vue il paraîtrait que Fabre, n'ayant point inséré dans son traité avec Lenoir une clause prohibitive pour lui d'élever un café pour son propre compte, devrait dès lors être considéré comme y étant suffisamment autorisé ; —Attendu qu'à côté de ce principe, il en est un autre non moins positif qui consiste à dire avec l'article 1134 du Code civil que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; avec l'article 1135 du même Code, que les conventions obligent non-seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité donne à l'obligation d'après sa nature ; — Attendu que les faits de la cause mettent en présence l'un et l'autre principe ; que ce n'est que dans le traité même intervenu entre les parties qu'on peut rechercher celui des deux qui doit prédominer la cause ; qu'il y a donc nécessité pour la Cour de se livrer à l'interprétation de ce traité ; — Attendu qu'il résulte de cet examen que, nonobstant l'absence de toute clause prohibitive pour Fabre, néanmoins celui-ci, en donnant à loyer son café à Lenoir avec la clientèle qui y était attachée, n'a pas pu de bonne foi se réserver l'achalandise de ce même café ; que cette bonne foi ne permet pas d'admettre qu'en cédant son établissement moyennant des avantages pécuniaires considérables, Fabre eût la pensée de faire ensuite concurrence à Lenoir ; qu'il est impossible de concevoir, d'après les termes du traité, tant de déloyauté dans Fabre, tant d'abandon de ses intérêts dans Lenoir ; que l'équité commande, en matière de conventions de la nature de celles que la Cour est appelée à apprécier, et dans les circonstances particulières du procès, de reconnaître que, malgré qu'elle ne soit pas formellement exprimée, la cause prohibitive n'existe pas moins, comme résultant tacitement du traité dont s'agit, comme en étant la suite, tant d'après sa nature que d'après son véritable esprit ; — Attendu, dès lors, que l'application du principe posé par les articles 1134 et 1135 du Code civil est ici sans difficulté, sans qu'il soit vrai de dire que le principe parallèle de la liberté du commerce et de l'industrie en soit en rien contredit ; car une partie peut s'interdire, soit expressément, soit tacitement, l'exercice de certains droits en échange d'autres obligations à elle consenties par l'autre partie, pourvu toutefois que la convention n'ait rien d'illicite ; que la clause prohibitive, telle qu'elle découle naturellement et légalement du traité soumis à l'appréciation de la Cour, est parfaitement licite et ne contrevient nullement aux dispositions de l'art. 1133 du Code civil ; qu'au contraire la bonne foi étant de l'essence de l'exécution des contrats, que l'équité devant régler les suites des obligations d'après leur nature, il n'est permis à personne de déroger à cette bonne foi,

Nîmes, 16 déc. 1847; S.-V.48.2.627; Aix, 6 août 1863, S.-V.63.2.223; Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. III, p. 343; Massé et Vergé sur Zachariæ, t. IV, p. 363, note 8) La même jurisprudence est établie en matière de vente de fonds de commerce. Mais la Cour de cassation a jugé, par arrêt du 17 juillet 1844, qu'il en était autrement dans le cas de vente d'une usine (S.-V.44.1.678).

221. Nous venons d'indiquer dans les numéros précédents (201 à 220) les cas dans lesquels le bailleur est réputé troubler la jouissance du preneur en donnant accès, dans la maison dont celui-ci occupe une partie, à des établissements rivaux; passons maintenant à une autre cause de trouble.

à cette équité; qu'ainsi le procès actuel doit être régi par le principe posé aux articles susénoncés 1134 et 1135 du Code civ.;— Attendu que de l'interprétation du traité conclu entre Fabre et Lenoir, la seule vraie, la seule rationnelle, il suit que Fabre, en créant dans le voisinage du café par lui cédé à Lenoir, et sur la même place de la Comédie, un établissement rival, a évidemment méconnu ce traité et y a contrevenu; — Attendu que l'existence de ce nouvel établissement ne peut se concilier avec une exécution loyale et complète de la convention;

« Attendu que la conclusion à en déduire serait la fermeture du nouveau café établi par Fabre; mais que, dans l'espèce, une telle décision ne pourrait pas recevoir obéissance, puisque la maison où est situé ce café n'est point la propriété de Fabre, et que celui à qui elle appartient peut en disposer comme bon lui semble; que d'ailleurs Fabre pourrait s'y retrancher à l'appui d'un prête-nom, dont la position serait habilement calculée; que le respect dû aux arrêts de la Cour, l'intérêt de sa propre dignité ne lui permettent pas de prescrire des commandements qui ne soient pas obéis, et qui, au reste, sont inexécutables; — Attendu que le défaut d'accomplissement de la convention doit, dès lors, se traduire en dommages-intérêts; — Attendu qu'en prenant en considération tous les faits, actes et circonstances de la cause, la Cour s'est convaincue qu'elle avait des documents suffisants pour apprécier le dommage causé par Fabre à Lenoir, et qu'elle doit le fixer à une somme de 8,000 fr., dont le paiement devra néanmoins être réglé conformément à ce qui sera dit au dispositif ci-après; — Attendu que le mode adopté pour le paiement de cette somme garantit suffisamment les intérêts de Lenoir; qu'ainsi la contrainte par corps serait sans objet utile;—Attendu que la partie qui succombe doit supporter les dépens; — Par ces motifs, sans égard à l'appel principal de Fabre, et l'en déboutant, disant droit, au contraire, à l'appel incident de Lenoir, réformant,—Condamne Fabre à payer à Lenoir la somme de 8,000 fr. pour tous dommages, sans contrainte par corps; — Ordonne que le paiement de ces 8,000 fr. aura lieu aux époques fixées pour le paiement des termes de loyers, et par portions égales; — Ordonne que ces 8,000 fr. restent de plein droit, et déjà compensés avec pareille somme desdits loyers, toujours par portions égales et tout ce, depuis le 15 avril dernier, jour de l'ouverture du nouveau café Fabre, jusqu'à l'expiration du bail; — Fait mainlevée de l'amende à Lenoir, et demeurant les dépens de première instance réglés tels qu'ils l'ont été par les premiers juges :— Condamne Fabre aux dépens de l'appel. »

Il y a également trouble de la part du bailleur et lieu à garantie contre lui, lorsque, pendant la durée du bail, il change la forme de la chose louée. En effet, aux termes de l'article 1723 du Code civil, le bailleur ne peut, sans le consentement du preneur, faire aucuns changements à la chose louée. Le bailleur doit laisser à cette chose la forme qu'elle avait lors du contrat. Si donc il prétend la changer contre le gré du preneur, celui-ci a, suivant les circonstances, une action en résiliation ou en dommages-intérêts.

222. Il suit de la règle posée par l'article 1723 du Code civil, que le bailleur ne peut faire à la chose louée des changements qui en diminuent le prix ou l'agrément, ni nuire, par des constructions nouvelles, au jour et à la vue sur lesquels le preneur a dû compter, ni pratiquer dans les lieux loués des ouvertures de portes ou de fenêtres, ou les boucher, ni construire ou abattre des cloisons, des cheminées, ni grever l'immeuble de servitudes de vues, d'égouts, de passages qui n'existaient pas avant le bail. N'est-ce pas en effet troubler la jouissance du preneur que de la rendre moins complète ou moins commode? Telle est aussi, à cet égard, la doctrine de Pothier, n° 76. Cet auteur ajoute : « Par exemple si, depuis le bail à loyer d'une maison que je vous ai fait, j'entreprends d'ouvrir, dans le mur mitoyen de cette maison et d'une autre maison voisine qui m'appartient, une fenêtre qui me donne vue sur la maison que je vous ai louée, ou si j'entreprends d'y établir un égout pour y faire tomber de la mienne sur la vôtre les eaux qui n'y tombaient pas avant le bail que je vous en ai fait, c'est un trouble que je fais à votre jouissance, auquel vous êtes en droit de vous opposer; car la maison n'était pas, lors du bail que je vous en ai fait, sujette à l'incommodité de cette vue et de cet égout qui n'existaient pas encore; m'étant par le bail obligé de vous donner la jouissance de cette maison telle qu'elle était alors, il n'est pas douteux qu'en faisant cette vue et cet égout j'apporte de l'incommodité, et par conséquent du trouble, à la jouissance que je vous ai promise. »

Ainsi le bailleur, tenu à la garantie de ses faits personnels, doit respecter, malgré la réunion de deux héritages voisins, les servitudes de l'un sur l'autre, si l'existence de ces servitudes importe au preneur et si elle remonte à une

époque antérieure au bail. Ainsi il ne peut pratiquer dans un mur des vues droites ou des jours de souffrance de nature à nuire à la jouissance du preneur, lors même qu'il aurait le droit d'ouvrir ces vues ou jours à un autre titre, par exemple par suite d'une acquisition qu'il aurait faite de l'héritage voisin (Paris, 2e ch., 13 janv. 1847, D.P.47. 2.62). Voyez add. n° 1065.

225. Comme on vient de le voir, la règle qui rend le bailleur responsable de ses faits personnels est un obstacle à ce qu'il fasse des modifications ou des changements pouvant nuire au jour et à la vue sur lesquels le preneur a dû compter au moment du contrat. Toutefois, pour compléter ce que nous avons à dire à cet égard, nous devons ajouter quelques développements propres à rendre toute notre pensée. Effectivement, en ce qui touche la jouissance du locataire, le *jour*, la *lumière*, la *vue* n'entrent pas d'une manière égale dans les prévisions du contrat. Ainsi, par exemple, le fabricant ou l'industriel qui loue un logement a pour principal but l'exercice de son industrie. Ce qu'il apprécie dans le jour et la lumière dont les lieux où il s'installe peuvent être favorisés, c'est plutôt l'utilité que l'agrément. La perspective que peut offrir la vue d'un parterre n'a pas été pour le fabricant ou l'industriel la circonstance déterminante de la location. Ce qu'il a cherché, ce sont des ateliers et des magasins éclairés par un beau jour. L'agrément du site lui importe peu.

Au contraire, le rentier qui veut jouir paisiblement d'une demeure agréable, fixe son choix sur un appartement dont la vue s'étend et se repose sur les arbres et les fleurs d'un jardin. La situation des lieux loués a été pour lui, sinon la cause unique, du moins la cause déterminante du contrat.

Chacun de ces deux locataires a agi sous l'influence de considérations différentes.

Le fabricant n'a eu en vue qu'un local propre à l'exercice de sa profession et bien éclairé. Le rentier a voulu un appartement jouissant d'une vue agréable. Le premier a considéré dans les fenêtres qui éclairent les lieux loués l'utilité d'un grand jour, le second l'agrément de la vue.

Dans les deux hypothèses ci-dessus, l'obligation qui interdit au bailleur de faire aucun changement pouvant

nuire à la vue des lieux loués ne pèse pas sur lui dans une égale proportion. Il y a, sous ce rapport, des nuances à observer entre les situations respectives de ces différents locataires. Il est certain que si le jardin sur lequel s'étend la vue de l'appartement loué à un rentier est tout à coup détruit et couvert de constructions par le bailleur, ce fait constitue un trouble de jouissance dont celui-ci est responsable envers le preneur qui au moment du bail avait compté sur la vue d'un jardin ; ce sont les espèces des arrêts ci-après rapportés (n° 224). Au contraire, si le locataire, ainsi que nous l'avons supposé dans le premier exemple, est un fabricant qui n'a loué les lieux que pour l'exercice de son industrie et sans prendre en aucune considération l'agrément de la vue, le bailleur pourra détruire le jardin et y élever même des constructions, pourvu que le jour des lieux loués sur lequel le preneur a compté au moment du contrat ne se trouve ni modifié ni diminué par ces innovations. Telle est la distinction qu'il nous paraît nécessaire d'admettre pour apprécier l'étendue de l'obligation du bailleur relativement à la jouissance du preneur en cette matière.

Ainsi la question préalable à examiner dans les difficultés de ce genre est celle de savoir si l'agrément que procure la vue qui s'étend sur un jardin a été l'une des causes déterminantes de la location, en d'autres termes si la vue du jardin est entrée pour quelque chose dans les prévisions du contrat. On comprend combien les circonstances de fait peuvent avoir d'influence sur la solution des espèces qui se présentent. La profession des locataires, le mode d'occupation des locaux serviront à indiquer l'objet pour lequel ils ont été loués et concourront, dans le silence du contrat, à manifester quelle a été sur ce point l'intention des parties au moment du bail. Il est évident que si les changements projetés par le bailleur n'occasionnent aucun dommage au preneur, celui-ci serait sans droit pour en empêcher l'exécution. Notre opinion à cet égard est conforme à celle de M. Troplong (n° 244), qui pense que les juges auront toujours à examiner si la plainte du preneur repose sur un préjudice réel porté à la jouissance, et qu'ils devront repousser la demande si elle ne paraît inspirée que par le désir de vexer le propriétaire.

224. Voici, sur le point qui nous occupe, les décisions de la jurisprudence :

Le bailleur ne doit pas seulement assurer la jouissance paisible et complète des lieux loués, mais encore celle de tous les accessoires qui s'y rattachent et dont il ne peut non plus changer la forme. Néanmoins l'action du preneur ne doit être accueillie qu'autant qu'elle repose sur un intérêt réel et sérieux (Paris, 3e ch., 12 janv. 1856 (1), *Gaz. des Trib.*, 18 janv. 1856).

Le propriétaire qui a loué, pour être occupé bourgeoisement, un appartement dont les fenêtres donnent sur un jardin, ne peut détruire le jardin et élever des constructions à la place, alors même que ces constructions n'ôteraient ni l'air ni le jour au locataire. Il en est ainsi, bien que le bail ne contienne aucune stipulation particulière à ce sujet et qu'il soit simplement fait mention, dans l'état des lieux, de la position et de l'aspect extérieur de l'appartement. C'est ce que la Cour de Paris, par arrêt du 20 fév. 1843 (2), a décidé dans les circonstances suivantes :

---

(1) Cet arrêt, qui pose avec netteté et précision les vraies règles d'application en cette matière, s'exprime ainsi : « Considérant que les principes qui régissent le contrat de bail et qui imposent l'obligation d'assurer au preneur la paisible et complète jouissance de la chose louée et de n'en pas changer la forme s'appliquent non-seulement aux objets énoncés dans le bail, mais encore à tous les accessoires qui s'y rattachent et sur lesquels le preneur a dû compter comme utilité ou comme agrément de la location; que néanmoins le locataire ne peut se plaindre des changements apportés par le bailleur à la chose louée qu'autant qu'il en résulte pour lui un trouble ou un préjudice quelconque et que la jouissance devient moins complète ou moins commode; et qu'en cette matière comme en toute autre, l'action du preneur doit reposer sur un intérêt réel et sérieux. »

Dans l'espèce, le bailleur, étant propriétaire de deux maisons contiguës et voulant les réunir en une seule, avait fait détruire toute séparation dans l'espace compris entre les deux maisons et servant de cour. Il avait supprimé l'une des deux entrées et la loge du concierge qui s'y trouvait précédemment, ne laissant subsister qu'une seule entrée pour les deux maisons ainsi qu'une seule loge de concierge. — La Cour de Paris a considéré que les travaux exécutés par le propriétaire dans ces circonstances n'avaient porté aucune atteinte aux droits du locataire et que l'habitation des lieux par lui occupés n'étant devenue ni moins commode ni moins sûre, l'absence de préjudice devait faire écarter la demande de ce locataire.

(2) Un autre arrêt de la Cour de Paris a jugé dans le même sens :

Dans l'espèce de cet arrêt, une maison louée avait également vue sur un jardin appartenant au bailleur; ce dernier l'avait détruit pour y faire élever des constructions. Ce changement dans l'état des lieux diminuant la valeur

Me Boudin de Vesvres, avocat, occupait, en qualité de locataire, un appartement dans un hôtel de la rue Coq-Héron, à Paris. Cet appartement avait vue sur un jardin dépendant de l'hôtel ; cette circonstance avait été expressément relatée dans l'état des lieux annexé au bail. — Les administrateurs de la Caisse d'épargne, acquéreurs de l'hôtel, y ayant transporté le siége de leur administration, firent abattre les arbres du jardin et élever sur son emplacement des constructions qui en occupaient presque toute l'étendue.

---

d'agrément des appartements de la maison et la poussière occasionnée par la construction nouvelle endommageant les meubles et rendant l'habitation incommode, le locataire avait formé une demande en dommages et intérêts devant le Tribunal de la Seine. Elle y fut accueillie par jugement du 15 avril 1825, qui déclara que des dommages et intérêts étaient dus et nomma des experts pour en fixer le montant. Ce jugement, déféré à la Cour de Paris, a été confirmé par arrêt du 16 décembre 1825.

Le Tribunal de la Seine a pareillement décidé, par jugement du 9 décembre 1836, que le propriétaire ne peut, par des constructions, nuire à la vue de l'appartement de son locataire. Dalloz (37.3.65) rapporte ce jugement, qui est ainsi conçu :

« Le Tribunal ;—Attendu qu'aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur doit, par la nature même du contrat de louage, et sans aucune stipulation spéciale, faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée, ce qui constitue l'obligation de le maintenir, autant qu'il est possible, dans la jouissance de cette chose telle qu'elle était au moment de la location ; que, dès lors, la prohibition imposée au bailleur par l'article 1723 du même Code, de changer la forme de la chose louée, doit comprendre celle de ne faire aucun changement qui diminue le prix ou l'agrément de cette chose ; que la vue et le jour dont jouit un appartement ne contribuent pas moins à lui donner de la valeur que les ornements qui l'embellissent ; qu'ainsi le bailleur ne peut à son gré en priver le locataire ;—Attendu qu'il n'y a aucune analogie à établir entre le bailleur et un propriétaire voisin ; que ce dernier ne contracte aucune obligation ; que, dès lors, le locataire n'a aucun droit à prétendre contre lui, et n'a pas dû compter sur les avantages que lui offraient la vue et le jour qu'il avait sur sa propriété, tandis que le bailleur s'étant obligé à faire jouir le preneur, celui-ci a droit d'exiger qu'il s'abstienne de tout ce qui peut gêner et diminuer sa jouissance ;—Attendu que, par le bail, la dame Delalande n'avait fait de réserves au profit de son acquéreur, dans le cas de vente par elle de tout ou partie de sa propriété, que relativement à des constructions pouvant gêner ou changer le passage de la maison n° 1, sur le faubourg Poissonnière ; que dès lors le droit de bâtir ne s'appliquait qu'aux dépendances de ladite maison n° 1 ; que la réserve faite par la dame Delalande, pour elle-même ou pour les cessionnaires de ses droits, avait le même objet, et se référait à celles faites par son acquéreur ; que la faculté de bâtir au préjudice d'une location antérieure, étant une dérogation au droit commun, il fallait déterminer expressément l'étendue de cette faculté, et exprimer qu'elle s'appliquait aussi aux dépendances de la maison n° 6, sur le boulevard Poissonnière ; que, faute

M. Boudin de Vesvres, ainsi privé de la vue du jardin, forma contre les administrateurs de la Caisse d'épargne une action tendant au rétablissement des lieux dans leur ancien état, prétendant que les changements qu'ils y avaient apportés constituaient un trouble à sa jouissance. Il disait que la vue du jardin avait été une des causes déterminantes du bail et un des éléments de la fixation du loyer; que, par conséquent, elle faisait partie du bail, et que dès lors, en le privant de la vue, on portait atteinte à son droit. — Le 18 novembre 1842, jugement du

---

de stipulation formelle à cet égard, la réserve devait se restreindre aux dépendances de la maison n° 1;—Attendu que, si les constructions commencées par Javal et compagnie, locataires de la dame Delalande, dans la cour n° 6, étaient élevées au-dessus du niveau du boulevard, elles priveraient d'une grande partie de son jour et de sa vue l'appartement loué à Gagon et à Barbedienne; que, dès lors, ces derniers ont droit de s'opposer à ce qu'elles soient élevées au-dessus de leur hauteur actuelle comme pouvant nuire à l'exercice de leur commerce et comme devant leur ôter une partie de l'agrément et de l'utilité que présentaient les lieux à eux loués;—Attendu que si ces mêmes constructions, telles qu'elles sont aujourd'hui, diminuent la cour, elles lui laissent assez d'étendue pour le passage et le déchargement des voitures; qu'ainsi elles ne nuisent pas à l'usage pour lequel cette cour était louée aux termes du bail; que si elles ôtent un peu de jour à la pièce en bas, désignée dans le bail comme *cuisine*, cette pièce en a encore suffisamment pour l'usage auquel elle était destinée; que, dès lors, il n'y a pas lieu d'ordonner la démolition des constructions existantes, mais seulement d'empêcher leur exhaussement;—Attendu que l'usage de la terrasse pour la promenade faisant partie de la location consentie à Gagon et Barbedienne, ceux-ci doivent être maintenus dans l'usage de cette terrasse; que Javal et compagnie n'auraient droit d'opposer la force majeure que dans le cas où, même en payant une redevance, la terrasse ne pourrait être rétablie; que les termes du bail, à l'égard de la terrasse dont il s'agit, prouvent que la dame Delalande, bien loin d'avoir alors l'intention d'élever des bâtiments qui masquassent la vue, ne voulait pas même qu'elle pût être gênée par aucun obstacle;—Par ces motifs, fait défense à la dame Delalande ou à Javal et compagnie, ses locataires, d'élever la construction commencée dans la cour n° 6, sur le boulevard Poissonnière, au-dessus de leur hauteur actuelle; ordonne que dans le ces où, soit ladite dame Delalande, soit Javal et compagnie, voudraient conserver et couvrir lesdites constructions, ils seront tenus de faire ladite couverture en plate-forme, de manière à ne pas dépasser ladite hauteur actuelle; ordonne qu'ils seront tenus de faire auprès de l'autorité compétente toutes les démarches et tous les frais nécessaires pour le rétablissement de la terrasse longeant le boulevard; sinon, et faute de ce faire dans le délai d'un mois, à compter de ce jour et icelui passé, autorise Gagon et Barbedienne à faire toutes les démarches et frais nécessaires pour obtenir le rétablissement de ladite terrasse, comme aussi à retenir sur le montant de leurs loyers les frais dont ils auront fait l'avance à cet effet, et à se mettre en possession de ladite terrasse; condamne Javal et compagnie aux dépens envers toutes les parties. »

Tribunal de la Seine, qui statue en ces termes sur cette demande : Le Tribunal ;—En ce qui touche le premier chef de demande :—Attendu que, si l'introduction des bureaux de la Caisse d'épargne dans la maison habitée par Boudin de Vesvres est susceptible de nuire à la jouissance de ce dernier et à ses droits de locataire, cette introduction n'est point opérée, même commencée; qu'il n'existe à cet égard qu'un simple projet, et conséquemment qu'une menace ; — Attendu qu'une menace ne saurait être la source d'une action; que cette menace ne peut prendre un caractère dommageable qu'en tant qu'elle se réalise en un fait matériel ou en un acte extrajudiciaire, fait et acte qui tous deux constituent un trouble de fait et de droit donnant lieu à réparation, soit par la voie de la réintégrande, de la complainte, soit par l'action de nouvel œuvre ou toute autre action, parce qu'alors il y a réellement atteinte portée à l'exercice d'un droit; que, dans la position des choses, il est donc manifeste que la demande de Boudin de Vesvres est présentement et actuellement inadmissible ; —En ce qui touche le deuxième chef de demande : —En droit : — Attendu qu'aux termes des art. 1719 et 1723 du Code civil, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée et de n'apporter aucun changement à la forme ni à la nature de cette chose ; que cette obligation, toutefois, entendue sainement et d'après l'économie de la loi, ne fait nul obstacle à ce que le propriétaire puisse librement disposer de la partie non louée de sa propriété, apporter sur cette propriété tous les changements, toutes les modifications, toutes les augmentations que réclame son intérêt, pourvu qu'il ne puisse en résulter pour le locataire un dommage sérieux ni une privation de tout ou partie des droits réels et d'agréments attachés à sa jouissance et sur lesquels le locataire a pu et dû raisonnablement compter comme étant à la libre disposition du propriétaire, parce qu'en l'absence de tout préjudice positif et raisonnable, le preneur est sans fondement à se plaindre, l'intérêt étant le mobile de toute action en justice; — En fait : — Attendu que si le jardin n'est pas compris pour sa jouissance dans la location de Boudin de Vesvres, il est manifeste, du moins, qu'il a été l'une des causes déterminantes du bail, soit à cause des agréments de la vue, soit à raison de l'air

et du soleil qu'il procurait à l'appartement; qu'ainsi, dans la pensée des parties, l'appartement dont s'agit doit nécessairement profiter de tous les agréments et de tous les avantages que donne et que peut donner l'existence du jardin comme jardin; que par cela même, le propriétaire s'est interdit la faculté d'en changer la nature et de priver le locataire des agréments et des avantages que ce jardin procurait à son appartement; que le détruire pour y élever des constructions serait gêner non-seulement l'agrément de la vue du locataire, mais encore lui enlever le volume d'air et de soleil dont il jouit, en conséquence altérer la jouissance en dénaturant l'état et la forme des lieux; que c'est donc à tort et au mépris du droit de Boudin de Vesvres que l'administration de la Caisse d'épargne a fait abattre les arbres du jardin et qu'elle entend y élever des constructions; — Par ces motifs; — ordonne que dans le mois de la signification du présent jugement, Delessert et Prévost, ès noms qu'ils procèdent, seront tenus de rétablir le jardin dont il s'agit en jardin d'agrément; sinon, et faute de ce faire dans ledit délai, et icelui passé, autorise ledit Boudin de Vesvres à faire ledit rétablissement et tous les travaux nécessaires aux frais des défendeurs ès noms, etc.

Appel devant la Cour de Paris. La Cour;—Attendu que des obligations imposées au bailleur par l'art. 1719 du Code civil, de faire jouir paisiblement le preneur et par l'art. 1723 du même Code de ne pas changer, pendant la durée du bail, la forme de la chose louée, résulte pour le bailleur l'obligation de conserver à la chose louée tous les avantages qui y sont attachés, alors même qu'ils ne constitueraient pas un des obstacles essentiels à la jouissance, et qu'ils ne porteraient que sur quelques objets accessoires; que, dans le prix de la location d'un appartement, le locataire prend en considération non-seulement la nature et la disposition des lieux loués, mais aussi la nature des lieux qui l'avoisinent, sur lesquels sa vue doit porter, et dont la destination doit rendre la jouissance plus ou moins agréable;—Qu'il est impossible d'admettre qu'aux yeux du preneur comme aux yeux du bailleur, il n'existe aucune différence notable entre un appartement dont les fenêtres donnent sur un hangar ou sur un toit; que cette différence devient d'autant plus sensible, alors que par la

désignation des lieux il demeure évident que l'un a prétendu donner et l'autre prétendu recevoir, non un appartement strictement limité à la désignation du nombre des pièces qui en dépendent, mais un appartement acquérant une certaine valeur par l'agrément de sa situation; — Considérant que les nouvelles dispositions des lieux, par les changements entrepris ou projetés de la part des ayants cause de la dame Brunier, ancienne propriétaire de la maison louée en partie à de Vesvres, porteraient préjudice aux droits stipulés par ce dernier à son profit; Confirme, etc.

Pareillement, il a été jugé, par la Cour de Paris, 2e ch., le 26 mars 1857 (S.-V.57.2.500; P.58.35), que lorsqu'au moment de la location, l'appartement avait une vue étendue, le propriétaire ne peut élever en face des constructions interceptant cette vue et privant l'appartement ou partie seulement de l'air et de la lumière qu'il recevait auparavant (1).

225. Par application du même principe, la Cour de Lyon a décidé, le 10 août 1855 (S.-V.55.2.620; P.56.1.412), que le locataire a le droit de s'opposer à ce que le bailleur exhausse le corps de bâtiment vis-à-vis de son appartement, alors surtout que cette innovation à l'état des lieux entraînerait pour le locataire une diminution notable de lumière pour une partie des pièces de la location déjà insuffisamment éclairées. Surtout il en est ainsi quand le prix très-élevé du bail témoigne que le locataire a dû compter sur la jouissance complète des avantages qu'il achetait à ce taux.

De même, le bailleur est passible de dommages et intérêts envers le locataire si, par des constructions élevées sur un terrain contigu aux lieux loués et occupés postérieurement au bail avec obligation de bâtir, il a diminué le jour et l'air dont le locataire jouissait auparavant (Trib. de la Seine, 4e ch., 11 déc. 1862 (2), *Gaz. des Trib.*, 1er janv., et *Droit*, 5 janv. 1863).

---

(1) Dans le même sens, jugement du Tribunal de le Seine, 4e ch., 13 sept. 1861, (*Droit*, 14 sept. 1861), Arr. de la C. d'Aix, 24 janv. 1864 (S.-V.64.2.157).

(2) Cette décision est conçue dans les termes suivants :

« Le Tribunal ;—Attendu qu'à l'appui de sa demande en dommages-intérêts pour diminution de l'air et de la lumière dus aux lieux à lui donnés à bail par

226. Mais, lorsque, pendant la durée du bail, le bailleur a fait élever des constructions qui ne changent pas d'une manière profonde et essentielle la disposition des lieux, et qui n'enlèvent point au preneur le jour, la lumière, la vue sur lesquels il a dû compter, ou ne font point disparaître les agréments, les convenances de goût qu'il a dû prendre en considération quand il a loué, le preneur n'a pas le droit de demander la démolition des travaux ou la résiliation du bail. Néanmoins le trouble que le preneur a éprouvé dans sa jouissance, et par suite des travaux exécutés par le bailleur, donne lieu contre ce dernier à des dommages et intérêts (Trib. de la Seine, 5e ch., 24 janv. 1844 (1); *Droit*, 3 août 1844).

Cretaine, Krantz ne prouve pas l'existence en faveur de l'immeuble objet de sa location et à la charge de l'héritage voisin, d'une servitude qui limiterait à une certaine hauteur les constructions à élever sur ce dernier terrain;

« Mais, attendu que Cretaine a contracté par le fait même du bail l'obligation envers Krantz de faire jouir celui-ci paisiblement et d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; — Que vainement Cretaine excipe de ce que le terrain sur lequel il a édifié à toute hauteur a été postérieurement audit bail acquis par lui d'un tiers, qui, d'une part, lui a imposé la condition de bâtir ainsi, et que, d'autre part, il aurait eu le droit de le faire lui-même sans égard pour les inconvénients résultant au préjudice de Krantz; — Attendu que ces deux moyens sont susceptibles d'être invoqués utilement par Cretaine;—Que le tiers vendeur était sans doute complétement libre de toute dépendance envers Krantz, tandis que lui, Cretaine, lié envers son locataire par un engagement préexistant, doit s'imputer d'avoir accepté une condition susceptible de contrarier cet engagement; — Qu'il ne peut, en qualité d'acquéreur, éluder l'accomplissement des devoirs antérieurs inhérents à sa qualité de bailleur; — Attendu que, par suite de l'élévation à une hauteur considérable des constructions du défendeur sur le terrain par lui acquis depuis le bail, Krantz a éprouvé par la diminution de l'air et surtout du jour dans les localités louées un préjudice d'autant plus grave que son commerce de papiers réclame le plus de soin possible et des magasins sans humidité; — Que le Tribunal a les éléments nécessaires pour apprécier le dommage; — Condamne Cretaine à payer par les voies ordinaires à Krantz, à titre de dommages-intérêts, 1500 fr. pour ledit préjudice, l'allocation déjà convenue entre les parties pour autres causes restant en sus acquise à Krantz; condamne Cretaine aux dépens. »

(1) Dans l'espèce, M. Bixio, médecin, occupait dans la maison des époux de Gascq, quai Malaquais, n° 19, un appartement d'un loyer annuel de 3,000 fr., situé entre cour et jardin, et complétement isolé du corps de logis faisant façade sur la rue. Les principales pièces de cet appartement, celles où l'on se tient le plus habituellement, ne donnaient pas sur la cour, mais sur un jardin. Il n'y avait sur la cour que la salle à manger, un magasin et deux petites pièces servant de chambres d'enfants et de domestiques. Les époux de Gascq avaient fait exécuter des travaux dans le bâtiment de façade, pour le rendre propre à leur habitation personnelle, et la cour commune qu'il fallait traverser

Ainsi le droit que le locataire peut avoir d'empêcher le bailleur d'élever des constructions auprès des lieux loués dépend de la position, de la situation de ces lieux.

---

pour arriver à l'appartement de M. Bixio s'était trouvée encombrée de matériaux. M. Bixio, ayant à se plaindre de la poussière et du bruit occasionnés par ces travaux, avait fait défense au propriétaire de continuer ces travaux, qu'il qualifiait de pure convenance et d'embellissement; puis, le propriétaire ne tenant aucun compte de cette défense, M. Bixio avait demandé devant le Tribunal de la Seine la démolition des constructions et subsidiairement la résiliation de son bail, avec dommages et intérêts.

Mais le Tribunal, après avoir entendu les avocats des parties, et avoir visité les lieux, a rendu le jugement qui suit, que nous croyons devoir reproduire en son entier :

« Attendu que l'appartement occupé par le sieur Bixio, dans la maison des sieur et dame de Gascq, quai Malaquais, n° 19, moyennant un loyer de 3,000 fr., est situé au fond de la cour, qui a 17 mètres 65 centimètres de longueur, sur 7 mètres 85 centimètres de largeur; — Attendu que les principales pièces de cet appartement, celles où l'on se tient le plus habituellement, ne donnent pas sur ladite cour, mais sur un jardin; — Attendu qu'il n'y a sur la cour que la salle à manger, éclairée par une seule et grande fenêtre, un magasin éclairé par deux fenêtres et une porte vitrée, deux petites pièces en entrant, au-dessus du magasin, fort basses, dont l'une sert de chambre à coucher à un enfant et l'autre à une domestique, et enfin une cuisine qui n'a qu'une croisée;

« Attendu qu'en cet état, il n'est pas possible d'admettre que Bixio, en louant, se soit en aucune façon préoccupé de la disposition des constructions existant dans le corps de logis sur la rue faisant face au magasin et à l'entresol, mais s'en trouvant à une distance de 17 mètres 65 centimètres; non plus qu'à celle des constructions en retour du corps de logis à droite, en entrant, dont il ne dépend que la cuisine; que c'est donc sans fondement qu'il se plaint qu'on ait changé la forme d'une chose qui ne lui a jamais été louée ni directement ni indirectement; — Attendu que s'il est vrai qu'un locataire peut avoir quelquefois le droit absolu de demander la suppression de constructions élevées par le bailleur pendant la durée du bail, ce n'est que dans le cas où les constructions changent d'une manière profonde, essentielle, la disposition des lieux, enlevant au locataire, le jour, la lumière, la vue sur lesquels il a dû compter, ou même font disparaître des agréments, des convenances de goût, qu'il a dû prendre en considération lorsqu'il a loué; — Qu'il n'en est pas ainsi dans la cause; que la cour a la même étendue, que la vue des principales pièces de l'appartement n'est nullement modifiée, puisqu'elles ne donnent pas sur la cour où ont été faites les constructions, et que la vue des fenêtres sur la cour portera sur des bâtiments en meilleur état et d'une disposition plus agréable que ceux existant précédemment; qu'ainsi donc, ce n'est pas le cas d'ordonner la suppression des constructions élevées par de Gascq, et le rétablissement des lieux dans leur état primitif, ce qui donnerait naissance à de nouveaux embarras pour Bixio; ferait renaître tous les griefs qu'il articule à l'appui de sa demande, puisqu'il faudrait introduire dans les lieux des ouvriers et procéder à des travaux qui dureraient presque autant que ceux dont il se plaint; — Mais attendu qu'il ressort des faits de la cause, et notamment du rapport de l'expert commis par l'ordonnance de référé, que les constructions dont il s'agit au procès ont été exécutées par les sieur et dame de Gascq pour améliorer leur immeuble et dans un but de convenance et de satisfaction

Remarquez que si le locataire, témoin des constructions préjudiciables à la jouissance, les a laissé élever sans protestation ou réclamation, il n'a plus le droit d'en demander la démolition; il ne peut que demander la résiliation du bail ou des dommages et intérêts contre le propriétaire (Paris, 19 janv. 1857, S.-V.57.2.500; P.58.36).

227. L'établissement d'un bal, ouvert plusieurs fois par semaine, est une cause de résiliation de bail, quand le bail porte qu'on ne pourra établir dans les lieux loués aucune industrie de nature à compromettre la solidité de la maison (Trib. de la Seine, 15 avril 1842; *Droit*, même année).

---

personnelles; que ces constructions ont commencé en mai dernier, et ne sont pas encore complétement achevées; qu'il est constant pour le tribunal que dans le cours de leur exécution, Bixio n'a pas eu cette jouissance paisible que la loi assure à tout locataire; que la poussière a pénétré dans son appartement; que la cour a été encombrée d'équipages, de matériaux, d'échafaudages; que le passage a dû être intercepté par des voitures, par des décombres résultant de démolition; qu'enfin ledit Bixio a eu à subir tous les inconvénients qu'entraîne toujours à sa suite la présence dans une maison d'un certain nombre d'ouvriers et surtout des maçons; — Que pour ces causes, mais pour ces causes seulement, il lui est dû une indemnité, sans qu'il soit nécessaire de prononcer la résiliation du bail, qui ne doit avoir lieu que dans le cas où les travaux exécutés par le bailleur sont de telle nature, qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, ce qui ne se rencontre pas dans la cause; — Qu'il est bien vrai que le bail se résout aussi par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leur engagement, et qu'on peut soutenir avec raison que les sieur et dame de Gascq ont manqué à une des obligations que la loi impose au bailleur en troublant la jouissance du preneur; — Mais qu'il appartient aux tribunaux d'apprécier l'infraction pour ne prononcer la résiliation qu'alors que l'infraction est grave, notable, et ne permet plus la continuation de jouissance;—Que, dans l'espèce, le trouble n'a pas été assez grave pour qu'il y ait lieu d'ordonner la résiliation; — Le tribunal condamne les sieur et dame de Gascq à payer à Bixio, à titre de dommages-intérêts, la somme de 1,000 fr.; — Déboute le sieur Bixio du surplus de ses demande, fins et conclusions; — Et condamne les sieur et dame de Gascq aux dépens, dans lesquels entreront les frais de référé et d'expertise. »

Nous approuvons cette décision; elle nous paraît aussi équitable que juridique. Toutefois nous pensons que l'on devrait décider autrement s'il s'agissait, de la part du propriétaire, non pas de constructions *faites*, mais de constructions *projetées*, et que leur exécution dût troubler le locataire dans la jouissance paisible à laquelle il a droit. En effet, de ce qu'aux termes de l'art. 1719, C. civil, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, il suit que les tribunaux ne pourraient, sans violer les prescriptions de la loi, accorder au propriétaire le droit de faire des constructions, s'il était démontré que ces constructions, qui ne seraient point *nécessaires* à la chose louée, mais seulement avantageuses au propriétaire, nuiraient au locataire, et l'empêcheraient de jouir paisiblement des lieux loués.

Mais les marchands de vins établis sur les boulevards extérieurs de Paris ont droit de faire danser, conformément à l'usage, dans les lieux qu'ils ont loués, par cela seul que ce droit ne leur a point été interdit dans le bail (Paris, 10 janv. 1842, D.P.42.2.63).

228. Les causes de trouble indiquées dans les numéros précédents sont relatives au fait personnel du bailleur. Mais il importe d'examiner maintenant les cas où le trouble provient du fait d'un propriétaire voisin agissant en vertu de ses droits.

Le copropriétaire d'un mur mitoyen qui a fait reconstruire ce mur n'est tenu à aucune indemnité envers le voisin ou son locataire pour le trouble que les travaux ont apporté à leur jouissance (1); mais le locataire a droit vis-à-vis de son bailleur, copropriétaire du mur mitoyen, à une réduction de loyer en proportion de la privation de jouissance qu'il subit (Paris, 3e ch., 19 juill. 1848 (2); 1re ch., 14 avril 1862; 5e ch., 30 déc. 1864; 2e ch., 17 juin 1873; S.-V.48.2.463; 62.2.277; 65.2.133; *Droit,*

(1) Il n'y a d'exception à ce principe que dans le cas où le voisin qui fait reconstruire aurait commis, soit en laissant traîner la construction en longueur, soit en n'employant pas toutes les précautions convenables, quelque faute, qui le rendrait responsable d'après le droit commun (C. c., art. 1382 et 1383; Demolombe, t. 11, n° 406).

(2) Dans une espèce où il s'agissait de jours de souffrance supprimés par le propriétaire voisin, le Tribunal civil de la Seine, assimilant ce fait à un cas de destruction partielle et fortuite de la chose louée, a décidé qu'il y avait lieu d'appliquer ici les dispositions de l'art. 1722, Code civil, et en conséquence, d'accorder au locataire une diminution de loyer à raison de la modification apportée à sa jouissance, pour la suppression des jours de souffrance dont les lieeux loués se trouvaient privés. « Attendu, porte le jugement, qu'il est constant qu'en 1861 six jours de souffrance dont deux à chaque étage ont été supprimés dans la maison rue du Chemin-de-Fer, n° 6, appartenant à Aumoitte et louée en totalité aux époux Duhay; attendu que la dimension même et la situation desdits jours indiquent suffisamment la possibilité de leur suppression, lorsque le propriétaire voisin userait du droit que lui confère la loi, d'acquérir la mitoyenneté du mur; attendu que le propriétaire de la maison occupée par les époux Duhay n'a pu s'opposer à ce droit; attendu dès lors qu'il n'est responsable d'aucune faute donnant naissance à des dommages et intérêts; mais attendu que les loyers sont la représentation de la jouissance concédée au locataire; qu'ainsi toute modification apportée à cette jouissance doit entraîner une diminution des loyers; que c'est donc le cas d'appliquer, par identité de motifs, l'art. 1722 du Code civ., pour le cas de destruction partielle et fortuite de la chose louée, etc. » (Trib. de la Seine, 3e ch., 29 janv. 1863, plaidant, Me Landier, avocat.

Le Tribunal de la Seine, 4e ch., le 24 mai 1860 (*Droit*, 8 juin 1860), a jugé dans une espèce identique et dans le même sens.

30 juin et *Gaz. des trib.* 3 juill. 1873) et non à des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve une faute commise par le constructeur ou le bailleur et pouvant autoriser l'application de l'art. 1382 du C. civil (même arrêt du 17 juin 1873).

Et, si les travaux de la reconstruction d'un mur mitoyen, opérée par le propriétaire voisin, doivent entraîner un trouble grave et de longue durée, le preneur est fondé à demander la résiliation du bail. A ce cas n'est pas applicable l'art. 1724 du C. civ., qui astreint le locataire à supporter les réparations urgentes, mais l'art. 1719, qui impose au bailleur l'obligation de faire jouir paisiblement le preneur (Paris, 1re ch., 13 avril 1862; S.-V.62.2.277).

229. Le locataire qui éprouve dans une partie des lieux à lui loués une diminution notable d'air et de jour par des constructions élevées par le propriétaire voisin, est fondé à demander une diminution de loyer (Paris, 3e ch., 24 déc. 1859 (1); P.71.603; *Gaz. des Trib.*, 8 mars 1860).

230. Un locataire qui est troublé dans sa jouissance et qui éprouve un préjudice par suite des travaux de constructions exécutés dans une maison voisine, a-t-il le droit

---

(1) « La Cour, en ce qui touche l'appel principal;—En droit:—Considérant qu'aux termes des art. 1719 et 1722, Code civ., le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle est louée, sans préjudice de la faculté qui appartient au preneur, en cas de destruction par cas fortuit de partie de la chose louée, de demander une diminution du prix de son loyer; — Considérant que la chose louée doit s'entendre tout à la fois des lieux expressément désignés dans le bail et de tous les accessoires corporels ou incorporels qui en dépendent, notamment de l'air et du jour nécessaires à l'habitation et à l'exercice de la profession du preneur;—En fait:—Considérant que la construction élevée par le propriétaire de la maison, rue Cadet, 12, contiguë à celle de la veuve Fradelize, d'un corps de logis à cinq étages, a mis l'atelier et le magasin loués à Giroux dans un état d'obscurité relative qui, en portant sérieusement préjudice audit Giroux dans la fabrication et dans la vente des produits de son industrie, rend les lieux loués impropres, dans une certaine mesure, à leur destination; — Considérant que cette privation de jour et d'air causée par une force majeure équivalente au cas fortuit spécifié dans l'art. 1722 précité, constitue une diminution de jouissance de la chose louée, équivalente elle-même à la destruction prévue par ledit article, de partie de la chose louée, et de nature à justifier une réduction proportionnelle du prix, etc. — Dit que, dans la huitaine de la signification de l'arrêt, la veuve Fradelize fera ouvrir dans la partie droite de la cheminée un châssis semblable à ceux qui existent dans la partie droite de la toiture; dit, en outre, que le loyer de Giroux sera réduit de 400 fr. par an à partir du jour de la demande. »

de réclamer des dommages et intérêts contre le propriétaire de cette maison? Le tribunal de la Seine (2e ch.), a décidé négativement cette question par jugement du 28 mars 1837 (1).

231. De ce que le bailleur n'a le droit de faire dans les lieux loués que des réparations urgentes et nécessaires, et non des travaux de constructions et de changements (voyez ci-dessus, p. 76), et qu'il lui est interdit de changer, pendant la durée du bail, la forme de la chose louée, il suit qu'il ne peut non plus faire des modifications aux choses qui sont *accessoirement* comprises dans la location. En effet, le locataire a droit à la jouissance paisible de la chose louée et de ses accessoires.

Ainsi, le propriétaire d'une maison ne peut, dans la seule vue de donner une plus-value à sa propriété, changer la forme et réduire les proportions d'un escalier qui conduit à des appartements loués à un tiers dans sa maison, alors surtout que l'état actuel de l'escalier a une certaine influence sur la prospérité de la profession exercée par le locataire (Paris, 1re ch., 9 janv. 1844 (2), S.-V. 44.

---

(1) Voici les faits qui ont donné lieu au jugement que nous sigalons :

M. Mellerio-Meller, propriétaire d'une maison sise à Paris, rue la Paix, n° 5, y avait fait des réparations considérables. M. Wanner, confiseur, qui occupait une boutique dans la maison voisine, prétendant que les travaux exécutés avaient nui à son commerce, avait formé, contre M. Mellerio, une demande en dommages et intérêts; il articulait que ses marchandises avaient été avariées par la poussière, produit de la démolition et du plâtre, qui avait été battu dans la rue au lieu de l'être dans la cour de la maison; que la clôture en planches qui avait été placée au-devant de la maison Mellerio masquait en partie la boutique de Wanner; que ces circonstances avaient éloigné les acheteurs à tel point, que le mois de janvier, si fructueux pour les confiseurs, ne lui avait donné que 1,200 fr. de produit, au lieu de 8,000 fr., recette du même mois dans les années antérieures. Mais le tribunal, sans s'attacher à ces considérations, attendu que M. Mellerio, en reconstruisant sa maison, n'avait fait qu'user de son droit; que Wanner ne justifiait d'aucun préjudice autre que celui qui était la suite de toute reconstruction, a débouté Wanner de sa demande, et l'a condamné aux dépens (*Gaz. des Trib.*, 29 mars 1837).

(2) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision :

Le sieur Berthauld, propriétaire d'une maison faisant partie du Palais-Royal, en a loué de vastes appartements aux sieurs Laperrière et Jarry, qui y tiennent un établissement public, dit *Estaminet Hollandais*. — Le sieur Berthauld, voulant augmenter la profondeur d'un magasin situé au rez-de-chaussée de la maison, au-dessous de l'escalier, d'ailleurs extrêmement large, qui conduit à l'estaminet, a notifié aux sieurs Laperrière et Jarry l'intention dans laquelle il se trouvait de changer la forme de cet escalier, en en réduisi-

2.79). Dans le même sens, Paris, 4e ch., 9 mai 1846 (*Gaz. des Trib.*, 10 mai 1846).

Pareillement, lorsqu'un escalier est *spécial* à l'appartement d'un locataire, le propriétaire n'a pas le droit de faire à cet escalier des modifications qui tendraient à le rendre *commun* à d'autres appartements de la maison. En effet, l'escalier d'un appartement participe dans une certaine mesure aux avantages que s'est proposés le preneur en louant. Dès que les changements projetés par le propriétaire doivent causer au locataire un préjudice appréciable, c'est le cas de rentrer dans l'application de la règle générale qui interdit au bailleur tout changement à la forme de la chose louée. Voyez add. n° 1066.

232. De même, lorsque la maison, dans laquelle se trouvent les lieux loués, a deux portes d'entrée, le propriétaire n'a pas le droit de faire fermer l'une d'elles, sous prétexte qu'une seule porte suffit aux besoins des

---

sant le développement. — Les locataires ont formé opposition à l'exécution de ce projet, en prétendant que la disposition de l'article 1723 du Code civil, qui défend au bailleur de changer l'état des lieux loués, s'applique également aux accessoires nécessaires de ces lieux, tels que l'escalier qui y conduit. Ils ont, du reste, fait observer que la conservation de l'état actuel de l'escalier qui conduit aux appartements qu'ils occupaient avait pour eux un intérêt particulier, en raison de ce que ses vastes proportions ne laissaient pas que d'avoir une certaine influence sur la prospérité de leur établissement.

Malgré ces raisons, le Tribunal de la Seine a autorisé l'exécution des travaux projetés par le sieur Berthauld, en soumettant toutefois celui-ci à faire terminer les travaux dans un délai de six jours, et à payer aux sieurs Laperrière et Jarry une indemnité de 100 fr pour chacun de ces six jours.— Appel. — La Cour;—Considérant qu'aux termes des articles 1719 et 1723 du Code civil, le bailleur doit faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail, et qu'il ne peut changer la forme de la chose louée; — Considérant qu'il ne s'agit pas de réparations urgentes et nécessaires à faire à l'immeuble loué à Laperrière, mais de travaux de constructions et de changements que le locataire n'est pas tenu de souffrir; — Considérant qu'il résulte du rapport d'expert, dressé en vertu de l'ordonnance de référé, que les travaux projetés par Berthauld sont contraires au droit de jouissance des locataires; que l'escalier dont il s'agit est un accessoire important des lieux loués, surtout à raison de la profession exercée par Laperrière; que ces travaux, qui auraient pour résultat de réduire de 75 centimètres la profondeur de l'escalier, seraient dans l'intérêt du propriétaire seul, et causeraient au locataire un préjudice considérable; —Que, par conséquent, c'est à tort que les premiers juges ont autorisé Berthauld à faire exécuter les travaux dont il s'agit;— infirme; au principal, fait défense à Berthauld de faire exécuter aucuns travaux ayant pour but de changer en quoi que ce soit l'escalier dont il s'agit, etc.

locataires (Paris, 5 janv. 1844; *Gaz. des Trib.*, 7 janv. 1844).

233. Lorsque le propriétaire d'une maison composée de plusieurs appartements loue un de ces appartements pour l'exercice d'une industrie bruyante, dangereuse ou incommode, les locataires qui habitaient précédemment la maison, et qui sont troublés dans la jouissance paisible sur laquelle ils avaient compté, peuvent demander, selon les circonstances, la résiliation du bail, avec ou sans dommages et intérêts.

C'est ainsi que la Cour de Paris a jugé, par arrêt du 11 mars 1826 (S.26.2.286), que la location d'un appartement faite pour y placer une maison de jeu, autorise les autres locataires à demander la résiliation de leurs baux à cause de l'immoralité, de l'incommodité et des dangers qui résultent d'un pareil établissement.

On sait que les maisons de jeu ont été abolies : tous les amis des bonnes mœurs ont applaudi à cette sage mesure. Le Code pénal (art. 410) punit actuellement d'un emprisonnement de deux à six mois, et d'une amende de cent francs à six mille francs ceux qui établiraient des maisons de jeu clandestines.

234. La location faite à une maison de prostitution serait également un trouble apporté à la jouissance paisible du preneur, et une cause de résiliation du bail. C'est ce qui a été jugé plusieurs fois, et notamment par arrêts de la Cour de Lyon, le 6 fév. 1833, de la Cour de Paris, les 19 avril 1834 et 19 mars 1835, et par jugements du Tribunal de la Seine (*Gaz. des Trib.*, 10 et 28 juin 1836, *Droit* des 26 janv., 4 fév. et 30 déc. 1843). V. *suprà* n° 115, p. 33.

235. Il en serait de même si, contre l'usage des précédents bailleurs, le propriétaire louait ses appartements pour des réunions tumultueuses, telles que bals publics, cafés ; s'il y créait une auberge ou bien un bureau ou une station de voitures publiques ; s'il y établissait des ateliers insalubres (Troplong, n° 185). Voyez add. n° 1067.

En se fondant sur les mêmes principes, la Cour de Lyon a prononcé la résiliation, sur la demande et au profit d'un locataire, pour cause de bruit occasionné par d'autres locataires, et résultant de l'établissement de métiers de tulle (*Rec. des arr. de la Cour de Lyon*, t. VI, p. 99). Pareillement, la Cour de Douai a jugé, le 11 juin 1844, que l'établisse-

ment d'une filature dans une maison partiellement occupée par une école primaire et dans l'étage supérieur où l'école est tenue constitue, lorsque le bruit des métiers nuit sensiblement aux exercices des élèves, un trouble à la jouissance que le bailleur est obligé de faire cesser (D.P.44.2.128).

Mais il a été jugé par la Cour de Paris, 2^e ch., 21 janv. 1862 (*Gaz. des Trib.*, 7 fév. 1862), que l'usage d'une machine à coudre peut être permis au locataire, même dans une maison occupée bourgeoisement, à la condition que cette machine à coudre soit montée sur des coussinets d'épaisseur et de nature suffisantes pour en rendre le bruit tolérable, et qu'elle ne fonctionne que le jour.

236. Le propriétaire d'une maison tenue bourgeoisement ne peut, même en l'absence de toute stipulation, changer la destination des lieux et aggraver la situation de ses locataires en leur donnant pour colocataire un maître d'hôte tenant table d'hôte (Paris, 3^e ch., 21 janv. 1857; *Droit*, 12 fév. 1857). Voyez add. n° 1068.

Pareillement le fait par lequel plusieurs appartements sont loués en garni dans une maison tenue bourgeoisement peut donner lieu à une demande en résiliation de bail de la part des locataires antérieurs à une pareille innovation (Trib. de la Seine, 2^e ch., 17 avril 1828; *Gaz. des Trib.*, 18 avril 1828).

A plus forte raison, le locataire qui a stipulé dans son bail que la maison dans laquelle il entre ne pourrait être occupée que bourgeoisement, a droit de s'opposer à ce que le surplus de cette maison soit loué en hôtel garni (Paris, 6 déc. 1839, D.P.40.2.71).

Pareillement, l'introduction, dans une maison occupée bourgeoisement, d'un locataire tenant table d'hôte et restaurant, constitue de la part du propriétaire un changement de nature à porter préjudice aux anciens locataires et autorise ceux-ci à demander l'explusion de ce nouveau locataire ou à défaut une diminution de loyer (Paris, 27 janv. 1857, S.-V.57.2.500; P.57.1.210).

237. Il en est de même, lorsque le propriétaire d'une maison habitée bourgeoisement, qui loue à un tiers une partie de cette maison pour être sous-louée en appartements garnis, nécessitant des écriteaux indicatifs de cette espèce de location (Paris, 25 juin 1857, S.-V.57.2.500; P.57.34).

Cependant il a été jugé en sens contraire que le locataire d'un appartement dans une maison jusqu'alors habitée bourgeoisement n'a pas le droit de s'opposer à ce que le propriétaire loue un ou plusieurs autres appartements de la même maison à un tiers, avec faculté de les sous-louer meublés et garnis, et qu'il peut seulement s'opposer à l'apposition, sur le mur extérieur de la maison, d'écriteaux et d'enseignes indiquant des appartements meublés à louer, une telle indication étant de nature à causer dans la maison un mouvement continuel de visiteurs et hôtes passagers qui compromettraient la sécurité et la tranquillité des autres locataires (Paris, 11 août 1854; S.-V.55.2.531; P.55.2.173).

238. Le locataire qui a loué un appartement dans une maison bourgeoise, habitée bourgeoisement, peut demander la résiliation de son bail lorsque le propriétaire loue une partie de cette maison pour servir à l'établissement d'un café-estaminet (Paris, 3e ch., 27 mai 1846 (1), *Droit*, 30 mai 1456). Voyez add. n° 1069.

239. Lorsqu'une location en garni a été faite à des personnes vivant bourgeoisement, le propriétaire n'a pas le droit de louer les autres parties de la maison à des personnes tenant pension bourgeoise ou un restaurant. Ce changement dans la destination des lieux peut être considéré comme un trouble apporté à la jouissance des précédents locataires (Paris, 4e ch., 6 mars 1847, *Gaz. des Trib.*, 7 mars 1847).

240. Les réparations à faire aux lieux loués qui ne rendent point inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, ne sont point considérées comme un trouble apporté à la jouissance du preneur, lorsqu'elles sont urgentes et qu'elles ne peuvent être différées jusqu'à

---

(1) Voici les motifs de cet arrêt :

« La Cour ; — Considérant que le propriétaire ne peut faire aucun acte qui gêne la jouissance de son locataire ; — Considérant que, par la clause qui interdit à Girard (le locataire) de sous-louer son appartement à un cafetier, Debladis (le propriétaire) a reconnu qu'un établissement de ce genre pourrait être nuisible aux locataires de sa maison ; — Considérant qu'en effet le café tenu par Rivière porte préjudice à Girard, soit à cause de l'affluence d'étrangers qui sont attirés dans la maison, soit à raison des émanations qui s'exhalent du laboratoire et des salles du café-estaminet, etc. »

la fin de la location. Dans ce cas le preneur est obligé de les souffrir ; il peut seulement, si elles durent plus de quarante jours, réclamer une diminution de loyer (C. c., art. 1724 ; voy. p. 67 et suiv.).

241. Mais de ce que le bailleur a droit de faire des réparations *urgentes*, il ne s'ensuit pas qu'il soit autorisé à faire dans les lieux loués des constructions ou réparations d'une autre nature.

Il a été jugé, en conséquence de ces principes, que le propriétaire d'une maison ne peut, sans le consentement par écrit du locataire, l'exhausser d'un étage. Le locataire, dans ce cas, a droit à des dommages et intérêts contre le propriétaire. La preuve par témoins n'est pas admissible à l'effet d'établir qu'un locataire a consenti à ne pas réclamer des dommages et intérêts pour préjudice éprouvé par suite de la reconstruction de la maison qu'il occupe ; ces dommages et intérêts, comme objet indéterminé, ne sont pas susceptibles de la preuve par témoins, admise lorsque la somme est au-dessous de 150 fr. (Bordeaux, 26 juill. 1831, D.P.31.2.255. V. une autre espèce que nous avons rapportée page 76, note 1).

242. Ce n'est point un trouble que le bailleur apporte à la jouissance du locataire, lorsqu'il entre dans les lieux ou qu'il y envoie d'autres personnes pour vérifier l'état dans lequel ils se trouvent, pour y faire faire les réparations nécessaires, ou pour les louer avant l'expiration du bail courant (Pothier, *du Louage*, n° 75 ; Merlin, *Répert.*, v° *Bail*, § 6, n. 15).

243. Dans le cas où les scellés ont été apposés par un commissaire de police sur les lieux loués, cette circonstance ne peut être considérée comme un trouble apporté à la jouissance du locataire et l'autoriser à refuser le paiement de son loyer, quand il a connu l'existence des scellés au moment de la location et loué à ses risques et périls (Trib. de la Seine, *Gaz. des Trib.*, 21 oct. 1833).

244. La location d'un appartement faite à une sage-femme qui établit dans les lieux loués une maison d'accouchement et qui annonce par des enseignes qu'elle reçoit des pensionnaires peut, suivant les circonstances et eu égard à la profession d'un autre locataire, être considérée comme un trouble apporté à la jouissance de ce der-

nier, et donner lieu à la résiliation de son bail (Paris, 11 août 1843) (1).

Le propriétaire qui, après avoir loué le premier étage et le jardin de sa maison à un consul, loue son rez-de-chaussée à un limonadier, pour y établir un café et une salle de billard, doit-il être considéré comme ayant manqué à son engagement de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail? Y a-t-il lieu à prononcer la résiliation?

Cette question a été jugée affirmativement par le Tribunal civil de Marseille, et par arrêt de la Cour d'Aix (2) (*Gaz. des Trib.*, 3 fév. 1828).

245. Nous avons dit ci-dessus (n° 180) que le bailleur

---

(1) Dans l'espèce, M. Bouissier, avoué près le Tribunal de 1re instance de la Seine, occupait un appartement au premier étage, dans une maison place du Caire, appartenant au sieur Rocque. Deux années après, ce dernier loua à une sage-femme, la dame Roumestant, l'entresol de cette maison, qui jusque-là avait été occupé par un commissionnaire en marchandises. La dame Roumestant, en prenant possession des lieux, y établit une maison d'accouchement, et annonça par des enseignes qu'elle prenait des pensionnaires. L'introduction d'un pareil établissement parut à l'officier ministériel constituer une atteinte grave à ses droits de locataire, surtout en raison de sa profession, et il forma contre le sieur Rocque une demande, à l'effet d'obtenir l'expulsion de la dame Roumestant, sinon la résiliation de son bail avec dommages et intérêts. Le Tribunal de la Seine a accueilli la demande de M. Bouissier, et la Cour de Paris a confirmé ce jugement, mais en réduisant à la somme de 200 fr. les dommages et intérêts fixés à 500 fr. par les premiers juges. L'arrêt de la Cour est ainsi conçu : Considérant qu'il ne s'agit pas d'une location faite à une sage-femme, exerçant dans les termes ordinaires de sa profession, mais à une sage-femme qui a établi dans les lieux une maison d'accouchement, et qui a annoncé par des enseignes qu'elle recevait des pensionnaires, etc.

(2) Dans l'espèce, un sieur Goudard, ancien propriétaire d'une maison située sur la place de Noailles, à Marseille, et précédemment occupée par le consul d'Angleterre, dans cette ville, avait loué le premier étage et le jardin de cette maison au chevalier Faria, consul de Portugal; ce dernier fit placer au-dessus des fenêtres de l'étage qu'il occupait, l'écusson des armes de Portugal. Quelques jours après, le propriétaire loua le rez-de-chaussée de la maison à un limonadier qui établit un café sur le devant de la maison et une salle de billard donnant sur le jardin. Sur la porte du café, au-dessous des fenêtres du premier étage et de l'écusson du consul, le cafetier fit placer une enseigne portant cette inscription : *Café Noailles*. Le chevalier de Faria somma le propriétaire de faire disparaître l'enseigne, le café et la salle de billard, et sur son refus, l'assigna devant le Tribunal civil en résiliation de bail. Il se fondait sur l'incommodité d'un pareil établissement et la dignité de ses fonctions. Le Tribunal civil de Marseille, attendu l'incommodité et l'inconvenance, prononça la résiliation du bail, et cette sentence fut confirmée par la Cour d'Aix.

doit garantie au preneur de ses faits personnels; mais il n'est pas tenu, dans tous les cas, à la garantie du trouble apporté par les tiers.

En effet, la loi distingue entre le trouble apporté par voies de fait et celui qui résulte d'un acte judiciaire.

246. Il y a trouble par voies de fait lorsque les tiers qui l'occasionnent ne prétendent aucun droit sur la chose louée (1). C'est ce que décide l'art. 1725 du C. civil : « Le bailleur, dit-il, n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la propriété de la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. »

Mais si le trouble remonte à une époque antérieure au bail, c'est au bailleur, et non au preneur, de le faire cesser (Cass., 7 juin 1837; D.37.1.439).

Remarquez que si l'art. 1725 charge le preneur de la responsabilité et de la poursuite des troubles de fait, c'est que cet article suppose que le preneur est en jouissance. Mais quand la délivrance ne lui a pas encore été faite, rien ne l'oblige à prendre l'initiative pour faire cesser l'obstacle; il peut même agir contre le bailleur pour faire prononcer la résiliation, si celui-ci ne lui procure pas les effets du contrat (Cass., 7 juin 1837, S.-V.37.1.970).

247. Les articles 1726 et 1727, C. civ., décident quand il y a trouble par acte judiciaire.

L'art. 1726 est ainsi conçu : « Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance, par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une indemnité proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. »

L'art. 1727 ajoute : « Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude,

(1) Par exemple, lorsque des voleurs s'introduisent dans une maison, percent des murs, brisent des portes, etc., le bailleur n'est pas garant de ce trouble; c'est au preneur à poursuivre en son nom personnel les auteurs du fait.

il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.»

248. Pour avoir droit à une diminution sur le prix du bail, le preneur doit dénoncer au bailleur le trouble qu'il éprouve. Cette dénonciation doit être faite dans la huitaine, à compter du jour du trouble, sauf la prolongation de délai réglée pour les assignations suivant la distance des lieux (Art. 1768, C. c., combiné avec l'art. 175, C. proc. civ.). Toutefois, le défaut de dénonciation ne ferait perdre au preneur son droit à la garantie qu'autant que le bailleur prouverait qu'il existait des moyens suffisants pour faire cesser le trouble incontinent (Arg. de l'art. 164 du C. civ.). Si le bailleur obtient une indemnité pour le trouble éprouvé, il est juste et équitable que le preneur y participe, autrement le bailleur ne s'enrichirait-il pas aux dépens du preneur?

249. Le preneur aurait également droit à une décharge ou à une diminution proportionnelle du prix, dans le cas où l'empêchement procéderait d'un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation, exercé par un tiers. L'exercice même d'une simple servitude par un voisin pourrait aussi donner au preneur droit à une indemnité, si cette servitude n'était point apparente et ne lui avait pas été déclarée lors du bail, comme serait un droit de passage dans la cour d'une maison.

Et si, au contraire, le preneur était privé de l'exercice de quelque servitude qu'il a dû croire exister au profit de la chose louée, et dont le bailleur a ensuite été évincé, il y aurait également lieu à une indemnité, si le bailleur n'avait pas fait de réserve à ce sujet (Duranton, t. XVII, n° 70).

250. Le propriétaire est garant envers le locataire du préjudice occasionné par les travaux de voirie exécutés par l'administration. Ces travaux ne peuvent, à l'égard des locataires, être considérés comme une voie de fait de laquelle le bailleur, aux termes de l'art. 1725 du C. civ., ne doit pas garantie (Paris, 1re ch., 19 fév. 1844. et 3e ch., 7 fév. 1868; *Gaz. des trib.*, 20 fév. 1844; *Droit*, 11 avril 1868). —*Contrà*, Paris, 5e ch., 4 août 1871; *Droit*, 28 sept. 1871. La demande du propriétaire contre l'administration, en tant que ces travaux constituent un préjudice tempo-

raire, est de la compétence du conseil de préfecture, bien que cette demande soit, non principale, mais en garantie de celle formée par le locataire.—Il n'y a pas lieu à surseoir sur la demande du locataire contre le propriétaire en raison de la demande en garantie de ce dernier contre l'administration (Paris, arrêt précité du 19 fév. 1844 (1).

---

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision :

Par suite de travaux faits par l'administration de la ville de Paris, pour l'abaissement du sol de la rue Baillet, le sieur Chapuy, tenant un hôtel garni dans les maisons nos 8 et 10 de cette rue, a éprouvé un préjudice résultant de la difficulté momentanée de pénétrer du dehors dans l'hôtel, et il a, pour ce fait, assigné les sieurs Dutreix et Gautereau, propriétaires de ces maisons, qui, eux-mêmes, ont appelé en garantie la ville de Paris, comme directement tenue de la réparation réclamée. Après expertise, le Tribunal a fixé l'indemnité due par les propriétaires à 4,500 fr., savoir : 2,666 fr. contre Gautereau, 1,833 fr. contre Dutreix. En droit, le Tribunal de la Seine a considéré : « Que vainement, pour se soustraire à l'action de Chapuy, Gautereau et Dutreix excipent de la disposition de l'article 1725 du Code civil ; qu'en effet des travaux de voirie exécutés par la ville de Paris ne sauraient être considérés comme voie de fait dont les locataires doivent supporter personnellement les conséquences ; qu'ils ne sont au contraire que l'exercice d'une servitude légale, qui donne lieu contre le propriétaire à la garantie de droit :—En ce qui touche la demande en garantie de Gautereau et Dutreix contre le préfet de la Seine, et le moyen d'incompatibilité proposé par le préfet :—que la réparation demandée par Chapuy est basée, ainsi qu'il résulte de sa demande et des rapports d'expert qui l'ont appréciée, sur un préjudice purement temporaire, résultant des travaux effectués par la ville de Paris ; — qu'aux termes de l'article 4 de la loi du 25 pluviôse an VIII, ces sortes de réclamations sont, en tant qu'elles sont dirigées contre l'administration, de la compétence des conseils de préfecture ; qu'il n'importe que, dans l'espèce, Gautereau et Dutreix n'agissent point contre le préfet par demande principale, mais seulement par voie de garantie ; qu'en effet, si, en principe, les garants doivent procéder devant les juges saisis de la demande principale, cette règle reçoit exception toutes les fois que la loi, par des motifs d'ordre public, a dévolu à une juridiction spéciale la connaissance de l'action dont ils sont l'objet. »

En conséquence, après avoir fixé le chiffre des condamnations sur la demande principale, le Tribunal s'est déclaré incompétent sur la demande en garantie.

Sur l'appel, la Cour de Paris a ainsi prononcé : — « En ce qui touche les conclusions à fin de sursis : — Considérant que l'action du locataire contre les deux propriétaires, laquelle est de la compétence de l'autorité judiciaire, ne saurait être subordonnée à l'effet de la demande en indemnité que les propriétaires pourront former contre la ville, et qui devra être portée devant l'autorité administrative;—adoptant, au surplus, les motifs des premiers juges, —sans s'arrêter à la demande en sursis, confirme. »

Ainsi, lorsque par suite des travaux de voirie exécutés par l'administration, le locataire justifie du préjudice qu'il éprouve, il a droit à une indemnité, et c'est au bailleur qu'il doit la réclamer. Mais ce dernier a son recours contre l'administration, et, en cas de contestation, la demande doit être portée devant le conseil de préfecture.

251. Lorsque le preneur est évincé de la totalité des lieux loués, le propriétaire, pour l'indemniser, doit lui faire remise des loyers pour tout le temps qui reste à courir depuis l'éviction. Si l'éviction n'est que partielle, la remise se fera proportionnellement; de plus, le propriétaire est tenu de payer au locataire les dommages et intérêts que l'éviction totale ou partielle a fait souffrir à ce dernier. On y fait entrer les frais de déménagement, les impenses extraordinaires, la perte des profits que le locataire aurait retirés d'une sous-location (Pothier, *du Louage*, n° 92, et Troplong, n° 277).

Toutefois, pour que le preneur puisse agir en garantie contre le bailleur, il faut que l'éviction résulte d'une cause antérieure au contrat de louage. Mais si le locataire avait connaissance du vice de la chose et du genre d'éviction qu'elle contenait, dans ce cas, l'action en garantie lui échapperait (Duvergier, t. III, n° 328; Troplong, n° 285).

252. Si le preneur a négligé de dénoncer le trouble au propriétaire, non-seulement il ne peut demander aucune diminution du prix, mais il est encore responsable envers le propriétaire, si, par exemple, à défaut d'avertissement, il avait fait perdre au propriétaire la possession annuelle et, par suite, le droit de se faire maintenir par la voie possessoire (Delvincourt, t. III; Duvergier, t. III, n° 323; Troplong, n° 281). Voyez *infrà* n° 507.

253. Lorsqu'il y a un sous-locataire, est-ce au propriétaire qu'il devra dénoncer le trouble ou au locataire qui lui a sous-loué? On doit décider que c'est au locataire que le trouble doit être dénoncé, sauf à celui-ci à le dénoncer à son tour au propriétaire; en effet, le sous-locataire ne connaît que le bailleur avec lequel il a traité.

254. Au reste, il n'y a trouble à la jouissance d'un locataire qu'alors que ce trouble s'est manifesté par des actes. Tant que le trouble n'est qu'un simple projet, le preneur est sans action pour se plaindre (Trib. de la Seine du 18 novembre 1842; nous avons rapporté, page 103, le texte de ce jugement). Voyez add. 1069 *bis*.

255. L'expropriation pour cause d'utilité publique est au nombre des événements de force majeure, et conséquemment l'éviction qui en est la suite ne donne pas ouverture à l'action en garantie contre le bailleur; une in-

demnité est seulement due, par l'État, au locataire (1) (Loi du 3 mai 1841, art. 21 et 39).

256. Le locataire, en cas de destruction partielle d'une maison, pour cause d'utilité publique, ayant le droit d'opter pour la continuation de son bail dans la portion non détruite, peut, dans ce cas, si le propriétaire fait démolir cette dernière portion et s'il l'a fait ensuite réédifier, réclamer la continuation de son bail dans les bâtiments réédifiés (Cass., 7 juill. 1847, S.-V.47.1.836; D.P.47.1.250); mais il en est autrement si la partie non détruite ne peut être conservée sans de graves inconvénients et qu'il y ait lieu d'en opérer la démolition complète : le locataire n'est pas fondé à demander la continuation du bail (Cass., 3 août 1847, S.-V.47.1.838; D.P.47.1.251). Toutefois, dans ce cas, si la démolition de la partie non expropriée est nécessitée par le fait du bailleur, le locataire a droit à des dommages-intérêts (Paris, 25 mai 1846, S.-V. et D.P., *ibid.*).

257. Le locataire d'une maison, que les travaux, exécutés par l'administration ou l'autorité municipale, ont rendue impropre à l'usage auquel elle était destinée, a une action contre le bailleur, afin de l'obliger, tant à faire à la maison les réparations nécessaires pour qu'il puisse continuer à en jouir paisiblement, qu'à lui payer une indemnité à raison du dommage qu'il a éprouvé; à ce cas ne s'applique pas la disposition de l'art. 1725, Cod. civil, portant que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que les tiers apportent à sa jouissance par voies de fait (Cass., 17 août 1859; Paris, 24 nov. 1858, S.-V.60.1.453; 59.2.349). A plus forte raison le droit du locataire de réclamer une indemnité au bailleur à raison du trouble apporté à sa jouissance par les travaux que fait exécuter l'administration, serait-il incontestable, si le bailleur avait lui-même provoqué ces travaux dans son intérêt (Paris, 2e ch., 15 juill. 1857; S.-V.57.2.500).

258. Le jugement d'expropriation a pour effet de résoudre de plein droit les baux qui existent sur l'immeuble

---

(1) On nomme expropriation pour cause d'utilité publique l'acte par lequel l'État s'empare d'une propriété particulière pour l'affecter à un usage public, moyennant une indemnité préalable. Une loi, celle du 3 mai 1841, a réglé les effets et les conditions de l'expropriation.

exproprié. En conséquence, les locataires, auxquels ces baux avaient été consentis, ont droit à une indemnité afférente à la privation de leur jouissance, et l'expropriant n'a pas la faculté de se soustraire au paiement de cette indemnité, en déclarant qu'il entend exécuter ces baux pendant toute leur durée (Cass., 16 avril 1862, *Gaz. des Trib.*, 18 avril et 7 mai 1862).

259. Lorsque le propriétaire d'un immeuble dont on demande l'expropriation partielle prétend avoir le droit d'exiger que l'expropriation comprenne l'immeuble tout entier, le jury doit fixer une indemnité pour le cas où l'expropriation serait totale, et une autre pour le cas où elle ne serait que partielle (Cass., 25 mars 1839, S.-V.39.1.323).

Le jury d'expropriation excède son pouvoir lorsqu'au lieu de fixer l'indemnité du locataire à une somme une fois payée qui porterait intérêt six mois après le jugement d'expropriation, il accorde à ce locataire, pour ce qui reste à courir de son bail, une indemnité annuelle à partir du jour où les lieux qu'il occupe seront atteints pour les travaux (Cass., 31 déc. 1838, S.-V.39.19).

Mais, au cas d'expropriation de partie seulement d'une maison louée, le jury doit déterminer deux indemnités alternatives dans l'intérêt du locataire : l'une pour le cas où il serait jugé que le retranchement de partie des lieux loués autorise le locataire à résilier son bail; l'autre pour le cas où ce locataire pourrait rester dans les lieux moyennant une diminution du prix du bail. Et cela, encore bien qu'une seule indemnité ait été offerte au locataire et contestée par celui-ci sans distinction entre les deux cas (Cass., 3 avril 1839, S.-V.39.1.398).

Trois arrêts de la Cour de cassation, du 5 février 1840 (S.-V.40.1.162), imposent, en pareil cas, au jury l'obligation de fixer une indemnité alternative.

260. Le locataire ou le fermier évincé de l'immeuble, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, a droit à une indemnité; cette indemnité est due quelle que soit la nature des titres en vertu desquels le locataire jouit de l'immeuble. La loi ne distingue pas ici entre les locataires qui ont des baux authentiques ou dont la date est certaine et ceux qui jouissent sans bail ou en vertu d'un acte sous seing privé qui n'a pas de date certaine :

l'indemnité est due dans tous les cas; il suffit, pour que le locataire ou le fermier y ait droit, qu'il se soit fait connaître en cette qualité antérieurement à l'expropriation (Trib. de la Seine, 1re ch., 30 mars 1844; *Gaz. des Trib.*, 31 mars 1864; Cass., 17 avril 1861; S.-V.61.1.497). Mais en quoi consiste l'indemnité à accorder au locataire pour la privation de son droit de jouissance? Doit-on suivre les principes établis par les art. 1745, 1746 et 1747 (1), C. civ., qui déterminent l'indemnité allouée au locataire pour le cas où, en vertu des stipulations du bail, l'acquéreur de l'immeuble loué peut expulser le preneur? Il est probable que, dans la plupart des cas, les jurés, qui sont, comme on le sait, appelés à fixer l'indemnité à laquelle le locataire a droit, adopteront ces bases toutes les fois qu'ils n'auront pas de motifs de s'en écarter; mais il importe de faire observer que les jurés ne sont point légalement obligés de se conformer aux dispositions des art. 1745, 1746 et 1747 du C. civ., et qu'ils peuvent suivre d'autres règles d'appréciation.

Si, au moment de la location, le propriétaire savait que les lieux loués devaient être expropriés et détruits pour cause d'utilité publique, il serait passible de dommages et intérêts envers le locataire. Il y aurait, en effet, mauvaise foi de la part d'un propriétaire qui passerait bail étant prévenu à l'avance de l'impossibilité de maintenir le contrat.

261. L'article 21 de la loi du 3 mai 1841 impose au propriétaire exproprié l'obligation de faire connaître à l'expropriant ses fermiers ou locataires dans la huitaine qui suit la notification du jugement d'expropriation, ou sinon, et faute par lui de le faire, la loi précitée porte qu'il restera seul chargé envers eux des indemnités qu'ils pourraient avoir à réclamer. Jusqu'à quel point cette dis-

---

(1) Ces articles sont conçus en ces termes :

Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pendant tout le temps qui reste à courir.

Art. 1747. L'indemnité se règle par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

position peut-elle être applicable aux propriétaires lorsque les locataires ou fermiers interviennent personnellement, bien que tardivement toutefois, pour faire fixer les indemnités auxquelles ils ont droit?

Dans le cas d'intervention tardive de la part des locataires ou fermiers, l'expropriant peut conclure à la non-recevabilité de l'intervention, et alors une indemnité en bloc est accordée au propriétaire qui fait entrer dans le chiffre de sa prétention la valeur des indemnités qui peuvent être dues à ses fermiers ou locataires auxquels il en doit tenir compte.

L'administration du chemin de fer du Nord, dans plusieurs affaires d'expropriation intéressant les habitants de la Chapelle-Saint-Denis, avait cru devoir suivre une autre marche; elle avait laissé déterminer par le jury deux indemnités distinctes, l'une pour le propriétaire, l'autre pour le locataire, mais avec réserve de faire statuer, par qui de droit, sur l'intervention; puis, s'appuyant sur le texte de la loi précitée, elle prétendait qu'elle ne devait payer qu'une seule indemnité allouée au propriétaire, qui restait seul tenu de celles qui pourraient être dues à ses locataires ou fermiers; ainsi, dans une espèce qui s'est présentée devant la 4e ch. du Trib. civ. de la Seine, deux indemnités avaient été fixées : l'une de 21,000 fr. pour le sieur Derche, propriétaire, à raison de la dépossession de son immeuble; l'autre de 10,000 fr. pour le sieur Mary, locataire, à raison de son industrie de jardinier-fleuriste. L'administration soutenait que les 10,000 fr. alloués au locataire devaient être supportés par le propriétaire, sur son indemnité de 21,000 fr.; mais le Tribunal a décidé, par jugement du 20 avril 1844, que les deux indemnités devaient être payées par l'Etat, qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer à ce cas les dispositions rigoureuses de l'article 21, l'intervention tardive du locataire n'ayant d'ailleurs causé aucun grief à l'expropriant.

Une pareille décision a été rendue le 23 mars 1844, par la 3e ch. du même Tribunal (*Droit*, 3 mai 1844).

262. Lorsque par son bail un locataire a renoncé envers le propriétaire à réclamer aucune indemnité en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'administration est-elle fondée à se prévaloir de cette clause du bail pour refuser toute indemnité à ce locataire?

La Cour de Paris a décidé l'affirmative par arrêt du 9 avril 1842, rendu sur appel d'un jugement du Tribunal civil de la Seine dont la Cour a adopté les motifs (*Gaz. des Trib.*, 10 avril 1842); un jugement du Tribunal de la Seine du 31 juill. 1858 s'est prononcé dans le même sens (*Gaz. des Trib.*, 1^er août 1858); mais la Cour de Paris, par arrêt de la 1^re ch. du 2 avril 1852 (*Gaz. des Trib.*, 3 avril 1852); la Cour de Rouen, par arrêt du 12 fév. 1847 (1), S.-V.48.2.591), et le Tribunal de la Seine, 1^re ch., par jugement du 30 mars 1844 (*Gaz. des Trib.*, 31 mars 1844), ont jugé le contraire.

Nous adoptons cette dernière opinion. En effet, l'indemnité allouée au locataire de l'immeuble exproprié pour cause d'utilité publique est distincte de celle allouée au propriétaire; les locataires ont une action directe contre l'expropriant, et, à moins de renonciation expresse, cette action ne reçoit aucune atteinte des conventions particulières intervenues entre propriétaires et locataires.

265. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les loyers payés d'avance au propriétaire pour une jouissance devenue impossible doivent être restitués au locataire (Trib. de la Seine, 7 fév. 1855) (2).

---

(1) .... Attendu qu'une renonciation à un droit si fortement consacré par la loi ne se présume pas; — Que si, de la clause invoquée par la ville, il résulte qu'en effet le cas d'expropriation a été prévu entre le locataire et le propriétaire, et s'il a été convenu entre eux que le bail, dans ce cas, serait considéré comme devant expirer de plein droit, et que le locataire n'aurait rien à prétendre sur l'indemnité allouée au propriétaire, il est évident que cette clause n'avait d'autre but que de garantir le propriétaire de tout recours du locataire contre lui; mais qu'elle ne peut valoir, contre le locataire, de renonciation à un droit d'indemnité au profit d'un expropriant futur, tiers étranger aux conventions des parties; — Que des termes sainement entendus de cette clause et l'exécution en fait qui lui a été donnée par les parties, notamment par la signification faite par les frères Ledan à Ogé, aux termes de laquelle ceux-ci avertissaient leur locataire qu'il eût à réclamer, s'il le jugeait convenable, l'indemnité à laquelle il croirait avoir droit, il résulte que l'intention des parties n'était pas, en donnant un surcroît de garantie au propriétaire, de priver le locataire des droits que lui assurait, contre les tiers expropriants, l'expropriation dont on présageait l'événement dans le contrat;—Que l'expropriant ne peut devenir l'ayant cause de l'exproprié qu'autant qu'il est investi du droit complet de propriété, pour l'accomplissement des conditions qui sont de l'essence de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(2) Delalleau, Jousselin et Rendu, *Traité de l'Expropriation pour cause d'utilité publique* (1858), t. 1^er, n° 363

Pareillement le locataire exproprié pour cause d'utilité publique a le droit de se faire restituer par le propriétaire le montant des loyers payés d'avance, alors surtout qu'il est établi que la somme représentative de ces loyers n'est pas entrée dans l'indemnité touchée par le locataire, mais au contraire dans celle allouée au propriétaire (Cass., 3 mai 1858, D.P.58.1.274).

264. Lorsque le propriétaire exproprié a négligé de déclarer à l'administration, dans le délai de huitaine déterminé par l'article 15 de la loi du 3 mai 1841, l'existence d'un locataire, et que néanmoins l'indemnité due en raison de la location a été fixée par le jury, il doit être sursis à la demande en condamnation d'une somme égale à l'indemnité formée devant le tribunal civil par le locataire contre le propriétaire, jusqu'à ce que l'administration ait été mise en cause (Trib. de la Seine, 4e ch., 2 mars 1844, *Droit*, 20 avril 1844).

N'est pas recevable contre le propriétaire une demande en indemnité de loyer formée par le locataire pour trouble à sa jouissance, résultant de l'étayement, à l'intérieur et même à l'extérieur, de la maison louée par suite de la démolition de la maison voisine expropriée pour cause d'utilité publique (Paris, 3e ch., 16 mars 1860, *Gaz. des trib.*, 29 mars 1860). Voyez add. n° 1070.

265. Parmi les événements de force majeure qui ne donnent pas ouverture à l'action en garantie contre le bailleur, il faut aussi placer l'éviction totale ou partielle ou le trouble qu'éprouve le preneur par suite de l'exécution des mesures prescrites par l'autorité municipale en vertu de la loi du 13 avril 1850, relative à l'assainissement des logements insalubres; en effet, si les travaux ordonnés par l'administration nécessitent la résiliation du bail, cette résiliation n'emporte en faveur du locataire aucuns dommages-intérêts (loi précitée, art. 11); pareillement, si des réparations sont jugées nécessaires et prescrites par l'administration pour l'assainissement des lieux loués, le locataire n'a le droit de réclamer aucune indemnité pour le trouble qu'il éprouve dans sa jouissance, à moins que les réparations ne durent plus de quarante jours, auquel cas le prix du loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé (Arg. de l'art. 1724, C. c.).

Mais, lorsque le propriétaire, loin de se refuser de faire les travaux d'assainissement prescrits par l'administration, offre d'effectuer ces travaux, est-il fondé à demander contre son locataire la résiliation du bail en se basant, par exemple, sur ce que les réparations imposées par ordre supérieur modifient la chose louée et en font une chose nouvelle dont la valeur locative n'est plus en rapport avec celle du bail fait précédemment?

Cette question s'est présentée devant les tribunaux et n'a pas été résolue en principe. Il a été jugé seulement que, lorsque des travaux sont ordonnés par l'autorité municipale et que le propriétaire a consenti à les exécuter, il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation intégrale ou partielle du bail (Paris, 24 août 1854, D.P.56.2.166).

Quant à nous, nous pensons, avec M. Dalloz, qu'en examinant la question en droit strict et abstraction faite de la cause, on doit décider que le propriétaire n'a pas le droit de demander la résiliation du bail. En effet, une loi sur la salubrité n'a pu abroger le Code civil, à moins d'une disposition expresse qui n'existe pas. Or, d'après l'art. 1724, le droit de résiliation n'appartient qu'au preneur, et l'art. 11 de la loi de 1850 est conçu évidemment dans cette pensée, puisqu'il déclare qu'au cas de résiliation, le locataire ne pourra pas réclamer des dommages-intérêts (Dalloz, *Rép. alph.*, t. XXXIX, v° *Salubrité publique*, p. 679, n° 59).

§ 4. — *De l'obligation de garantir le locataire des vices de la chose louée qui en empêchent l'usage.*

266. L'article 1721 du Code civil porte : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

267. Remarquez qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée, non-seulement lorsque ces vices en empêchent entièrement l'usage, mais lorsqu'ils le diminuent d'une manière grave, ou lorsqu'ils n'affectent qu'une portion de la chose louée et n'empêchent l'usage que de cette portion. En effet, l'article 1721,

dont nous venons de transcrire le texte, dispose d'une manière générale qu'*il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée, qui en empêchent l'usage ;* et il ajoute que, s'il résulte de ces vices et défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. M. Duvergier (t. III, n° 339) adopte cette opinion. « Sans doute, dit-il, les effets de l'action en garantie seront plus ou moins étendus, selon que les vices auront été un obstacle plus ou moins grand à l'usage de la chose louée, ou qu'ils auront causé une perte plus ou moins considérable; selon les circonstances, le preneur n'aura droit qu'à une diminution de prix, ou il fera prononcer la résiliation du bail avec ou sans dommages et intérêts. Mais ce serait une erreur de n'accorder l'action en garantie pour vices de la chose louée que lorsque ces vices en rendent l'usage entièrement impossible. »

Ce n'est pas, dit aussi M. Troplong (n° 196), par l'étendue des dommages qu'on juge de l'impropriété de la chose à satisfaire à sa destination; il suffit au preneur que l'objet loué n'atteigne pas son but par suite de quelque vice inhérent, pour qu'il fasse résoudre le bail et se dispense de payer le prix.

Toute la question sera donc de savoir quelle est la gravité du vice ou du défaut allégué comme cause de garantie. Si cette gravité est telle qu'elle rende la chose impropre à son usage, ou qu'elle diminue tellement cet usage que le preneur ne l'aurait pas louée, il y a lieu à garantie.

Ainsi, par exemple, si dans la maison louée il se trouve une écurie infectée de la morve, ou bien une cave qui est submergée dans les grandes eaux ou dans les temps de pluie, ou bien un puits qui manque d'eau dans un certain temps de l'année, ou dont l'eau est corrompue, ce sont là des vices pour lesquels le bailleur doit garantie au preneur, parce que ces vices empêchent l'usage de la chose. Voyez add. n° 1071.

De même, si les cheminées de la maison fument *incessamment* et *avec opiniâtreté*, le propriétaire est tenu de les faire mettre en état (1). En effet, la fumée des chemi-

(1) Nous devons dire, cependant, que dans tous les manuels qui ont été

nées est un inconvénient majeur qui n'engendre pas une simple incommodité, mais qui altère la santé et détériore

---

publiés sur le louage des maisons, on lit que la fumée d'*une* ou de *plusieurs* cheminées ne donne point au locataire lieu à garantie contre le propriétaire, que ce dernier n'est tenu de les faire réparer que dans le cas où elles fument *toutes*. On cite, à l'appui de cette opinion, un arrêt du Parlement de Paris du 7 juillet 1767.

Mais nous ne pensons pas qu'on en ait compris le véritable sens. En effet, dans l'espèce de l'arrêt précité, une maison avait été louée pour en faire un hôtel garni Le bail portait que le locataire avait déclaré bien connaître les lieux; il articula et demanda à faire preuve, au cas de déni, qu'il n'y avait pas *une seule cheminée* de cette maison qui ne fumât à tel point, qu'en tout temps, lorsqu'on y faisait du feu, il fallait tenir les portes ou les fenêtres ouvertes; mais comme ce fait fut dénié par le propriétaire, la Cour ordonna que les cheminées seraient visitées par des hommes de l'art; mais le procès-verbal de visite, constatant qu'il n'y avait que *sept cheminées* sur *onze* qui fumassent, la Cour jugea que le locataire ne pouvait pas forcer le propriétaire à faire les réparations indiquées sur le procès-verbal, pour empêcher la fumée Denisart, qui, dans sa *Collection de jurisprudence* (au mot *Locataire*, n° 15), rapporte ces faits, ajoute que l'arrêt qui avait ordonné l'expertise ne fit aucune impression, parce que le locataire avait articulé que *toutes les cheminées fumaient*, et que le procès-verbal fait en exécution de cet arrêt n'en contenait pas la preuve.

Ainsi la raison principale qui a déterminé la décision de la Cour, c'est que le locataire articulant un fait qu'il ne pouvait prouver, à savoir *que toutes les cheminées fumaient*, devait nécessairement succomber dans sa demande. Quoi qu'il en soit, du reste, de la justesse de cette considération dans laquelle tout l'arrêt semble se renfermer, il n'en est pas moins vrai que les auteurs des manuels que nous avons indiqués ci-dessus, ne saisissant pas bien la pensée de cet arrêt, en ont tiré de fausses conséquences, en décidant que le locataire ne peut contraindre le propriétaire à faire réparer les cheminées que quand elles fument toutes. D'ailleurs, cette opinion, qui n'est fondée ni en droit ni en équité, ne saurait être raisonnablement soutenue sous l'empire du Code civil; le texte et l'esprit de l'article 1721 la repoussent également. En effet, il est certain, comme nous l'avons dit ci-dessus, n° 67, que le propriétaire doit garantie au locataire pour tous les vices ou défauts de la chose louée, non-seulement lorsque ces vices en empêchent entièrement l'usage, mais encore lorsqu'ils le diminuent d'une manière grave, ou qu'ils n'affectent qu'une portion de la chose louée, et n'empêchent l'usage que de cette portion.

Les cheminées qui se trouvent dans les lieux loués sont des accessoires sur l'usage desquels le locataire a dû compter au jour du contrat; s'il éprouve, par suite du vice dont elles sont atteintes, un empêchement qui le prive de l'avantage qu'il s'était promis, le propriétaire sera tenu de les faire réparer, soit qu'il y en ait une ou plusieurs qui fument. Il serait aussi injuste que ridicule (nous ne saurions trop le répéter) de prétendre que le propriétaire n'est obligé de faire mettre les cheminées en état qu'alors qu'elles fument toutes; autant vaudrait dire qu'il n'est point soumis à cette obligation, car il doit arriver bien rarement que toutes les cheminées d'une maison fument également. Lorsque nous disons que le propriétaire est tenu de faire mettre en état les cheminées qui fument, nous entendons que ce sont celles qui fument *incessamment et avec opiniâtreté*; car on sait qu'un changement de

le linge, les meubles. Tel est aussi l'avis de M. Troplong (n° 196).

268. Le bailleur est tenu de garantir les vices qui empêchent l'usage de la chose louée, non-seulement lorsqu'ils existaient dès le temps du contrat, mais même lorsqu'ils ne sont survenus que depuis (Pothier, n. 112).

Il peut exister des vices survenus depuis le bail dont le propriétaire soit garant, quoiqu'il ne l'eût pas été s'ils eussent existé dès le temps du contrat. Par exemple, si j'ai donné à loyer une maison à un ouvrier qui a besoin d'un très-grand jour pour exercer son état, et que depuis le bail le propriétaire de la maison, qui est vis-à-vis, l'ait tellement exhaussée qu'il ait ôté tout le jour de ma maison, je suis garant de ce défaut de jour survenu depuis le bail, et le locataire est en droit de me demander la décharge du bail, puisque cette obscurité l'empêche de jouir de cette maison qu'il n'a prise que pour y exercer son art. Mais si ce vice eût existé dès le temps du contrat, je n'en serais pas garant; car le locataire l'aurait connu ou dû connaître (Pothier, n° 113). Voyez add. n° 1072.

Il en serait de même si les cellules inodores d'un appartement, ayant éprouvé des changements dans leur construction ou dans la direction des conduits, viennent à répandre, pendant la durée du bail, des exhalaisons putrides et méphitiques ; le locataire est fondé à exiger décharge de son bail.

De même, si la suppression de certains jours ou issues, directs ou de souffrance, privait le locataire d'une partie des lieux loués, celui-ci, à défaut par le propriétaire de pouvoir ou de vouloir remédier à ces inconvénients, aurait droit, suivant l'importance du préjudice éprouvé, de demander, soit une diminution de loyer, soit la résiliation du bail.

269. Le locataire n'a pas le droit de réclamer des dom-

---

temps, que les rayons du soleil, et que d'autres raisons de ce genre peuvent faire fumer instantanément la meilleure cheminée; dans ce cas, il ne serait pas juste au locataire de se plaindre : c'est un inconvénient momentané qu'il doit supporter.—Ce que nous disons ici s'applique également aux cheminées qui fument sans y faire de feu.—La Cour de Bordeaux par arrêt du 25 août 1870 (D.P.73.2.157) a prononcé la résiliation du bail dans une espèce où la fumée d'une cheminée de cuisine rendait à peu près impossible l'usage de cette cuisine.

mages et intérêts contre le bailleur pour les vices qui ne sont survenus que depuis le contrat.

270. A l'égard des vices qui existaient dès le temps du bail, il y a certaines distinctions à faire :

Lorsque le bailleur avait la connaissance du vice, c'est mauvaise foi de sa part de l'avoir dissimulé au preneur, et ce dol l'oblige aux dommages et intérêts du preneur (1).

Il faudrait décider de même si le bailleur, sans avoir une connaissance positive du vice, avait un juste sujet de le soupçonner, ou si, par sa profession, il devait en être informé. Hors ces cas, le bailleur qui n'a pas connu, ni dû connaître, le vice de la chose louée, n'est pas tenu de dédommager le preneur de la perte qu'il a soufferte de ce vice, et il n'est tenu que de reprendre la chose qu'il lui a louée et de le décharger du loyer (Pothier, n^os^ 118 à 120).

Ainsi, quand le bailleur aura *ignoré les vices* de la chose

---

(1) C'est en se fondant sur ce motif que la Cour de Paris a prononcé la résiliation du bail, et condamné le propriétaire à des dommages et intérêts envers le locataire, dans l'espèce suivante, rapportée dans la *Gazette des Tribunaux* du 24 mars 1831 .

« Une remise dépendait d'une maison, faubourg Saint-Honoré, dont la demoiselle Hobbs était principale locataire ; elle s'imagina de transformer cette remise en une boutique dont elle pensait, avec raison, tirer un loyer plus avantageux. Une difficulté aurait dû arrêter la demoiselle Hobbs : c'était l'existence, dans cette remise, de l'ouverture de la fosse d'aisances; mais tout le monde n'a pas le nez fin, beaucoup ont la vue courte, et puis, d'ailleurs, se dit-elle, j'exigerai un bon bail, et nous verrons après.

« La boutique est mise à louer. Pierrot, honnête cordonnier, se présente, voit les lieux, fait un bail et s'installe. Quelle est donc, dit-il en entrant, au portier, cette grande pierre qui tient presque toute l'étendue de ma boutique? —Oh rien, presque rien.—Mais encore ?— C'est la pierre qui ferme l'ouverture de la fosse d'aisances. Il est vrai qu'il faut la vider tous les trois ou quatre mois, mais ce n'est l'affaire que d'une nuit; vous en serez quitte pour monter vos meubles et vos marchandises dans votre entre-sol; vous les descendrez le lendemain, et il n'y paraîtra plus.

« Aussitôt fait que dit : les vidangeurs d'arriver, Pierrot de se retirer à l'entre-sol. Mais le lendemain, lorsqu'il descendit dans sa boutique, il se trouva plongé dans une atmosphère de miasmes méphitiques qui affecta aussitôt son nez, sa poitrine et ses bottes, et, depuis, l'humidité fut telle, que la tenture du papier jaune de rigueur tombait par morceaux.

« Pierrot, menacé d'une autre visite de vidangeurs, s'adresse à la justice, qui prononce la résiliation du bail; mais la demoiselle Hobbs s'était pourvue devant la Cour. La Cour (2^e^ chambre) a entendu les plaintes du pauvre Pierrot : elle l'a retiré des latrines, et a condamné la demoiselle Hobbs à 50 fr. de dommages et intérêts et à tous les dépens. »

louée et qu'il n'aura pu les connaître, le preneur ne pourra réclamer des dommages-intérêts, mais seulement une diminution de prix ou la résiliation du bail (Duranton, n° 63 ; Troplong, n° 194, et Duvergier, n° 341) (1).

271. Aucune garantie n'est due pour les vices apparents au moment du contrat, que le preneur a connus ou qu'il a dû apercevoir par l'inspection qu'il a faite de la chose louée. Il est présumé avoir voulu la prendre avec le vice dont elle était atteinte, et avoir calculé le prix du bail sur l'utilité qu'elle lui offrait (Pothier, n° 213 ; Troplong, n° 198 ; Duvergier, t. III, n° 343 ; Colmar, 14 nov. 1825 ; Bordeaux, 28 mai 1841 (2) ; S.-V.42.2.416 ; D.P.41.2.213 ; Paris, 23 janv. 1849 ; P.49.1.288 ; Lyon, 6 juin 1873 ; S.-V.73.2.194).

272. Par suite le tribunal, saisi de la demande en résiliation de bail pour vices ou défauts de la chose louée, ne doit pas donner mission aux experts de vérifier si la chose est propre à l'usage pour lequel elle est louée, mais bien si le vice est caché ou apparent, ou facile à prévoir et s'il affecte tout ou seulement partie de la chose (Arrêt précité de la Cour de Bordeaux).

273. De ce que le bailleur ne doit garantir au preneur pour les vices de la chose louée que lorsque celui-ci a eu ou dû avoir connaissance de ces vices, il suit que le preneur qui a loué une maison, malgré les circonstances inhérentes au quartier dans lequel elle est située, est réputé en avoir accepté les conséquences et n'a à cet égard au-

---

(1) Cependant, contrairement à l'opinion que nous avons adoptée, la Cour de cassation a jugé, les 30 mai 1837, 29 janv. 1872 et 21 janv. 1873 (S.-V. 37.1.602 ; 73.1.104 et 221), que l'obligation du bailleur d'indemniser le preneur des dommages-intérêts causés à celui-ci par les vices de la chose louée, s'étend même au cas où ces vices auraient été ignorés du bailleur au moment du bail. Quoi qu'il en soit, nous persistons à suivre l'avis contraire. En effet, il est aussi juridique qu'équitable d'appliquer au louage la distinction établie en matière de vente par les art. 1645 et 1646 du Code civil. Cette règle admise dans notre ancien droit n'a pas été changée dans le Code (Marcadé sur l'art. 1721). Ce n'est donc que quand le bailleur aura connu ou dû connaître les vices, que l'indemnité du préjudice causé sera due par lui.

(2) Dans cette espèce, un locataire demandait la résiliation de son bail, en se fondant sur ce que l'humidité des lieux loués les rendait impropres au commerce de la papeterie, qui était sa profession.—Le contraire a été jugé par le Tribunal de la Seine, 5e ch., le 28 fév. 1860 (*Droit*, 18 mars 1860), dans une espèce où il s'agissait aussi de dommages causés par l'humidité.

cune action contre le bailleur (Paris, 23 janv. 1849, D.P. 49.5.272).

274. Le principe de la non-garantie des vices n'est point en contradiction avec ce qu'on a dit précédemment, que le bailleur est obligé de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, quoique le preneur ait consenti à louer, après avoir vu qu'elle était dégradée. Le besoin de réparations n'est point un vice de la chose louée.

275. Au reste, on peut stipuler dans le bail que le bailleur ne sera point garant des vices de la chose louée en général, ou de tel vice en particulier. Une pareille convention n'a rien que de fort licite; cependant, si elle a été faite par le bailleur, qui connaissait l'existence des vices, ou qui savait que la chose avait une tendance à les contracter, tandis que le locataire l'ignorait, la clause sera réputée non avenue, à cause du dol du bailleur (Pothier, n° 114).

276. Le propriétaire, lorsque aucun fait de négligence ne lui est imputable, n'est pas tenu à des dommages et intérêts envers son locataire pour réparation du préjudice causé à ce dernier par les rats et les souris qui s'introduisent dans les lieux loués. Mais le propriétaire peut être tenu de faire à ses frais les travaux destinés à remédier pour l'avenir à ces inconvénients et à prévenir de nouveaux dommages (Trib. de la Seine, 3^e^ ch., 6 mars 1862, *Gaz. des Trib.* et *Droit*, 16 mars 1862).

277. Si un bâtiment loué vient à s'écrouler pendant la durée du bail, le propriétaire doit indemniser le locataire du dommage qu'il éprouve par suite de la chute de ce bâtiment (Arg. de l'art. 1380, C. c., Duranton, n° 64; Troplong, n° 201). Voyez add. n° 1071 *bis*.

§ 5.—*De l'obligation pour le bailleur d'acquitter les contributions à sa charge.*

278. La contribution foncière est à la charge du propriétaire. Elle est établie par égalité proportionnelle sur toutes les propriétés foncières, à raison de leur revenu net imposable (Voyez chapitre V *des contributions publiques*, page 270).

279. Quoique la contribution des portes et fenêtres

soit due par les locataires, le propriétaire est cependant tenu d'en faire l'avance et de la payer à l'État, sauf à exercer son recours contre ses locataires. S'il n'y a qu'un seul locataire occupant la maison en totalité, le propriétaire lui retient la totalité de l'impôt.

280. S'il y a plusieurs locataires, le propriétaire leur retient la taxe des portes et fenêtres comprises dans la location de chacun d'eux.

Dans ce dernier cas, la porte d'entrée, les fenêtres du palier ou de l'escalier, enfin les portes et fenêtres qui n'appartiennent pas plus à un locataire qu'à un autre, restent à la charge du propriétaire.

281. S'il y a un principal locataire, le propriétaire lui retient la taxe entière. Le principal locataire retient à son tour à chaque sous-locataire sa quote-part de l'impôt, et il supporte seul la charge des portes et fenêtres d'un usage commun (Loi du 4 frimaire an VII, art. 12, et instruction ministérielle).

282. Mais ce qui précède ne serait pas applicable si le locataire avait été déchargé, par une clause du bail, de la contribution des portes et fenêtres. Dans ce cas, le propriétaire devra l'acquitter seul.

283. Quelles formalités les propriétaires ou, à leur place, les principaux locataires sont-ils tenus de remplir lorsqu'ils ne veulent pas, en cas de déménagement de leurs locataires, demeurer responsables des contributions dues par ces derniers?

Les propriétaires, afin de se mettre à l'abri de la responsabilité qui, dans ce cas, pèse sur eux, sont obligés, un mois au moins avant l'époque du déménagement de leurs locataires, de prévenir le percepteur de ce déménagement.

La déclaration du propriétaire ou du principal locataire est inscrite sur un registre à ce destiné, et signée du propriétaire ou principal locataire, à qui le percepteur, sur la demande qui lui en est faite, remet une reconnaissance de cet avis. Mais, pour que cette déclaration puisse avoir effet, il faut que le propriétaire ou principal locataire empêche la sortie des meubles et effets appartenant au locataire, jusqu'au jour fixé par ladite déclaration, à moins que le locataire n'ait justifié de l'entier paiement de ses contributions (Loi du 2 frimaire an X).

284. Si le percepteur refuse de recevoir la déclaration à l'époque prescrite, et d'en délivrer une reconnaissance, le propriétaire ou principal locataire a la faculté de la porter devant le maire ou le juge de paix de l'arrondissement dans lequel la taxe est ouverte, et d'en prendre acte. Il peut aussi la faire notifier par ministère d'huissier dans ce dernier cas, et, sur la représentation du refus écrit, les frais de l'acte sont à la charge du percepteur (Règlement du Ministre des finances du 26 août 1834, art. 15).

285. Dans le cas de déménagement furtif de la part des locataires ou sous-locataires, le propriétaire ou principal locataire, s'il ne veut pas demeurer responsable des termes échus de leurs contributions, doit faire constater, dans les trois jours, ce déménagement furtif, soit par le commissaire de police ou le juge de paix, soit par le maire ou son adjoint. Le certificat de déménagement furtif doit être déposé, dans les trois jours de sa date, entre les mains du percepteur, qui en délivre récépissé (Même règlement, art. 16).

286. Dans tous les cas, et nonobstant toute déclaration de leur part, les propriétaires demeurent responsables de la contribution des personnes logées par eux en garni (Loi du 21 avril 1832, art. 23).

287. Les contributions directes sont payables par douzième, à l'échéance de chaque mois, et en numéraire. Les paiements doivent être effectués à la caisse du percepteur et non ailleurs, à peine de nullité (Loi du 3 frimaire an VII, art. 1^er et 146).

288. L'obligation de payer les termes échus des contributions doit être remplie par le contribuable, quels que soient le montant et la nature des réclamations qu'il ait à former, sauf à lui rembourser les sommes qu'il aurait payées en plus (Arrêté du 24 floréal an VIII, art. 16).

Pour plus de développements, voyez chapitre V des *Contributions publiques*, pag. 270 et suiv.

SECTION II.

Des obligations du preneur ou locataire.

289. Le preneur est tenu :

1° De garnir la maison ou autre lieu de meubles suffisants pour répondre du loyer (C. c., art. 1752).

2° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bailleur, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention (C. c., art. 1728).

3° De payer le prix du bail aux termes convenus (Même article).

4° D'acquitter les contributions et d'accomplir les charges de police.

5° De laisser visiter les lieux qu'il doit cesser d'occuper, par ceux qui se présentent pour les louer.

§ 1er.—*De l'obligation de garnir les lieux loués de meubles suffisants.*

290. Les meubles du locataire sont, pour le propriétaire, la garantie du paiement du loyer ; car c'est sur ces meubles que ce dernier exerce le privilége que la loi lui accorde. Ils doivent donc être suffisants pour répondre de ce loyer (1) ; sinon, le locataire peut être expulsé. Tou-

(1) Il importe d'autant plus aux propriétaires de vérifier si les meubles ou marchandises apportés par le locataire dans les lieux loués suffisent pour répondre du prix des loyers, qu'ils ont, en pareille matière, bien des piéges à redouter de la part des mauvais locataires. Le fait suivant, rapporté dans la *Gazette des Tribunaux* du 19 juillet 1838, justifiera notre observation :

« Un propriétaire de la rue du Cimetière-Saint-Nicolas, à Paris, avait pour locataire un marchand de vin qui payait fort inexactement, et qui était en retard pour plusieurs termes de loyer. Le propriétaire était, toutefois, rassuré par la solvabilité apparente de son débiteur. En effet, le marchand ne faisait pas sortir de la cour une pièce de vin qu'il ne la remplaçât, et quelquefois au double, le lendemain ou le jour même.

« Cependant, fatigué d'attendre vainement des à-compte promis, et jamais réalisés, le propriétaire fit faire un commandement de payer, puis une saisie. L'huissier, voulant faire procéder régulièrement, se fait accompagner d'un expert dégustateur. Celui-ci, armé de son foret, perce une pièce ; il approche la coupe de sa bouche pour décider entre Châblis, Pouilly et Sancerre, etc , etc , il goûte... et il reconnaît que le liquide, totalement dépourvu de couleur, d'odeur et de saveur, possède les qualités négatives qui constituent

tefois cette expulsion ne s'opère pas de plein droit; elle doit être demandée en justice, et les tribunaux sont appréciateurs des circonstances (1).

---

l'eau à l'état de pureté parfaite. Il renouvelle l'essai sur quarante-quatre autres pièces rangées symétriquement, et quarante-quatre fois il obtient le même résultat. »

(1) Nous ferons observer que, quand les lieux ne sont pas garnis de meubles suffisants pour répondre des loyers et que le propriétaire a fait judiciairement expulser le locataire, ce dernier, malgré cette expulsion, peut, s'il y a bail et qu'il n'ait point été résilié, se faire ultérieurement remettre en possession en offrant de payer l'arriéré et de garnir les lieux de meubles suffisants. C'est ce que le Tribunal civil de la Seine, 1re chambre, a jugé le 19 oct. 1861 (*Gazette des Tribunaux*, 21 oct. 1861), dans l'espèce que voici : M. Balthazard, propriétaire, avait, en 1857, fait bail pour douze ans au sieur Broncard d'une boutique moyennant un loyer annuel de 200 fr. Les lieux n'ayant pas été garnis de meubles suffisants pour la garantie du loyer, M. Balthazard introduisit un référé tendant à l'expulsion de son locataire. M. le président, après avoir fait visiter les lieux par un huissier audiencier qui constata que les meubles ne constituaient pas un gage suffisant, rendit, à la date du 14 mai, une ordonnance accordant à Broncard un délai jusqu'au 15 juillet, afin de payer les loyers échus et de garnir les lieux de meubles suffisants. Le 15 juillet, en effet, un huissier se présenta au nom du propriétaire. Broncard offre de payer le terme échu le 1er, mais déclare en même temps ne pouvoir garnir les lieux de nouveaux meubles. L'huissier procéda à l'expulsion en vertu de l'ordonnance qui autorisait le propriétaire à se remettre en possession des lieux et à les relouer aux risques et périls du locataire expulsé.—M. Balthazard fit alors exécuter des travaux considérables, et il se préparait à relouer dans de nouvelles conditions, lorsque Broncard l'assigna devant le Tribunal civil, demandant acte de ce qu'il était prêt à payer les loyers échus, à garnir les lieux, et demandant, en conséquence, sa réintégration. M. Balthazard résistait à cette demande; l'expulsion de Broncard était, disait-il, un fait consommé sur lequel il n'était plus possible de revenir. Les lieux, d'ailleurs, n'étaient pas dans le même état, et la demande de Broncard cachait une spéculation que la justice ne pouvait consacrer. — Jugement du Tribunal civil de la Seine conçu en ces termes : « Attendu que Broncard et la demoiselle Rohard sont débiteurs des sieur et dame Balthazard de 92 fr. 34 c. pour reliquat de compte fait en justice de paix des deux termes de loyers échus en juillet et octobre, et que les lieux ne sont pas suffisamment garnis de meubles pour répondre des loyers; qu'ainsi, l'expulsion a été ordonnée à bon droit par l'ordonnance de référé, et qu'ils ne peuvent obtenir leur réintégration qu'en satisfaisant à leur obligation;—Par ces motifs,—dit et ordonne que Broncard et la demoiselle Rohard ne pourront être réintégrés dans les lieux à eux loués et continuer leur location qu'à la charge par eux, dans les trois jours du présent jugement, de payer aux sieur et dame Balthazard les 92 fr. 34 c. du reliquat de compte des deux termes de loyers échus et de garnir les lieux de meubles en quantité suffisante pour répondre des loyers;—Et attendu qu'ils ont par leur retard et insuffisance motivé l'instance actuelle, les condamne, en tous les cas, aux dépens. »

Ainsi, lorsque les meubles des locataires sont insuffisants pour répondre du paiement des loyers et que le propriétaire désire se dégager des liens du bail qu'il a consenti au locataire, ce propriétaire ne doit pas se contenter de

Mais, lorsque le locataire qui n'a pas de meubles suffisants pour garnir les lieux loués, donne des sûretés capables de répondre du loyer, le bailleur ne peut l'expulser (C. c., 1752). Ces sûretés résultent ou d'un cautionnement, ou d'une hypothèque, ou d'un nantissement que fournit le locataire.

291. Mais quelle doit être la valeur des meubles du locataire? faut-il qu'elle représente le montant des loyers de toute la durée du bail, par exemple, des loyers de vingt ans, si le bail a été consenti pour ce laps de temps? Une pareille interprétation serait évidemment contraire à l'esprit de la loi. En général, et sauf quelques exceptions que nous indiquerons ci-après, il suffit que les meubles des locataires aient une valeur assez grande pour répondre du terme de loyer courant et du terme à échoir avec les frais de vente judiciaire et d'expulsion (Delvincourt, t. III, not., p. 201; Duranton, t. XVII, n° 157; Troplong, n° 531). D'ailleurs on doit à cet égard suivre l'usage des lieux quand il est connu. Voyez add. n° 1073.

292. A Paris, ainsi que nous l'apprend le *Répertoire de Jurisprudence* de Guyot (éd. de 1784, v° *Bail*, p. 20), il paraît qu'autrefois les meubles garnissant une maison étaient réputés suffisants, si leur valeur, déduction faite des frais de vente, pouvait parfaire le prix d'une année de loyer. Dans d'autres villes, ajoute le même auteur, il suffit qu'il y ait assez de meubles pour répondre d'un terme. A Orléans, d'après Pothier (n° 318), les lieux ne sont censés garnis suffisamment qu'autant que les meubles peuvent assurer le paiement de deux termes. La coutume d'Orléans fixait chaque terme à six mois.

293. Au reste, il n'y a rien d'absolu sur ce point; en effet, nous pensons avec M. Duvergier (t. IV, n° 16), que pour décider si le locataire remplit l'obligation de garnir la maison ou l'appartement, on doit moins comparer la valeur du mobilier avec le montant des loyers, avec tel ou tel nombre de termes, que considérer ce que, d'après le prix du bail, sa durée, surtout d'après la condition du locataire, la nature et la destination des lieux loués, le bailleur a dû raisonnablement espérer. « En se

---

demander judiciairement l'expulsion du locataire, il doit aussi poursuivre en résiliation de bail.

plaçant à ce point de vue, ajoute M. Duvergier, tantôt les juges décideront qu'un mobilier valant le loyer d'une année est à peine suffisant; tantôt, ils penseront que moins que le montant de deux termes offre toute la garantie que le bailleur est en droit d'exiger. Chaque jour se présentent des circonstances qui font sentir la nécessité de cette extension laissée au pouvoir des magistrats. »

Ainsi, celui qui donne une salle à loyer pour une académie d'armes ne peut pas espérer qu'elle sera garnie comme un appartement destiné à l'habitation. Quelques chaises et quelques bancs de bois formeront le chétif mobilier sur lequel reposera le gage du propriétaire : ce qui veut dire que ce gage sera presque nul. Mais le propriétaire pourra-t-il se plaindre? Non, car la profession du locataire l'avertit suffisamment de la destination des lieux. Tel est l'avis de M. Troplong, n° 536.

Nous citerons l'espèce d'un arrêt du Parlement de Paris, rapporté par Denisart (*Coll. de jurispr.*, v° *Bail*, n° 18).

« Un particulier, principal locataire d'une maison située sur le boulevard, à Paris, qui avait loué un corps de logis à un joueur de marionnettes, demanda que celui-ci fût tenu de garnir les lieux de meubles suffisants pour sûreté du loyer, ou de donner caution, sinon que le bail fût résolu. Le baladin répondit qu'il n'avait ni celé son état, ni l'usage qu'il prétendait faire des lieux compris dans son bail, et qu'on ne pouvait pas exiger qu'il les garnît d'une autre manière que celle relative à sa profession, qui n'était pas d'avoir des meubles, mais des marionnettes.

« La sentence du Châtelet avait rejeté la défense du baladin, et déclaré le bail résolu, faute par lui de garnir les lieux, etc. Mais, par arrêt rendu en la chambre des vacations, le mardi 18 septembre 1759, elle fut infirmée, et le principal locataire débouté de sa demande, en payant par le locataire à l'échéance. »

Cette décision est aussi équitable que juridique.

294. Il est certain, dans tous les cas, que les meubles apportés par le locataire doivent être de ceux sur lesquels le bailleur a un privilége, aux termes de l'art. 2102 du Code civ., et que, par conséquent, il ne faut point tenir compte des meubles déclarés insaisissables par la loi, non plus que des objets empruntés par le locataire

pour rester momentanément dans la maison, et de ceux dont la propriété n'appartient pas notoirement au locataire, ou dont un tiers a signifié au bailleur qu'il en est propriétaire (Massé et Vergé sur Zachariæ, t. IV, p. 390, note 1).

295. Il est toujours de l'intérêt des propriétaires d'éviter l'accumulation des termes de loyer arriérés et d'exiger autant que possible le paiement des sommes dues par le locataire au fur et à mesure de leurs échéances. C'est pour le propriétaire le moyen de trouver presque toujours dans les meubles de son locataire une garantie, puisque, comme nous l'avons dit au n° 243, la valeur des meubles que le locataire est tenu d'introduire dans les lieux loués doit en général équivaloir à deux termes de loyer. Ainsi, comme le dit un ancien auteur (Bourjon, *Droit commun de la France*) : C'est au propriétaire *à veiller par terme*.

296. De ce que le locataire est tenu de garnir la maison ou l'appartement de meubles suffisants, il suit qu'il ne peut pas enlever les meubles qu'il y a apportés. Dans ce cas, le propriétaire pourrait s'opposer à l'enlèvement, et même les faire saisir lorsqu'ils auront été déplacés sans son consentement (Voyez chap. III, *des Droits du bailleur et de ceux du preneur*, pag. 193 et suiv).

297. Il est cependant à observer que la loi, en accordant au propriétaire le droit d'empêcher le locataire d'enlever les meubles qui garnissent les lieux loués, n'a pas voulu ôter à ce dernier toute disposition des objets qu'il y a introduits. Ainsi, il y aurait, de la part du propriétaire, susceptibilité mal placée, et même résistance qui ne serait fondée ni en droit ni en équité, s'il s'opposait à l'enlèvement d'une partie des meubles du locataire, lorsque ce dernier en laisse suffisamment pour répondre du paiement des loyers et des autres obligations du bail (1). (Cass., 8 déc. 1806; Bordeaux, 11 janv. 1826; Rouen, 30 juin 1846. S.V.47.2.540). Voyez add. n° 1074.

(1) Toutefois la Cour de Paris a jugé, par arrêt du 2 oct. 1806, que tous les meubles placés dans une maison sont tellement le gage du propriétaire, qu'ils doivent être réintégrés alors même qu'il en resterait suffisamment pour tous les loyers échus et à échoir. Mais la doctrine de cet arrêt est trop rigoureuse et ne doit pas être suivie; elle est contraire à la saine interprétation de la loi.

Pareillement, lorsque le locataire, pour le paiement de son loyer, offre une garantie suffisante au propriétaire, ce locataire a le droit d'enlever des lieux loués la totalité du mobilier qui les garnit. La consignation d'une somme équivalant à deux années de loyer peut être, dans ce cas, considérée comme une garantie suffisante (Trib. de la Seine, 4e ch., 20 janv. 1863) (1).

298. Nous pensons aussi que le locataire a le droit d'enlever ses meubles des lieux loués, encore que ceux qu'il laisse ne soient que suffisants pour répondre du prix du loyer, quand il le fait pour les remplacer par d'autres. Par exemple, si le locataire remplace un vieux mobilier par un neuf, ou bien s'il échange un mobilier qui lui déplaît ou des objets mobiliers quelconques pour d'autres à

---

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à ce procès :

En 1862, un étranger d'origine belge, le vicomte Desmanet de Biesne, prit à bail pour 9 ans et moyennant un loyer annuel de 25,000 fr., un hôtel situé à Paris, boulevard du Roi-de-Rome et appartenant à M. Halimbourg. Le vicomte de Biesne fit garnir l'hôtel d'un mobilier somptueux et plus que suffisant pour assurer le paiement des loyers. Après un séjour de quelques mois à Paris, le vicomte de Biesne, voulant retourner en Belgique, sa patrie, et désirant enlever le mobilier garnissant les lieux loués, fit offre à M. Halimbourg, son propriétaire, de déposer à la caisse des consignations le montant de deux années de loyers, c'est-à-dire la somme de 50,000 fr. pour garantie du paiement des loyers à échoir. En outre, le bail ne contenant pas d'interdiction de le céder, M. de Biesne mit l'hôtel à louer. M. Halimbourg refusa les offres à lui faites, prétendant que son locataire n'avait le droit d'enlever le mobilier garnissant les lieux loués qu'en déposant préalablement une somme équivalant à la totalité des loyers à échoir, c'est-à-dire la somme de 200,000 fr., puisque le bail avait encore huit années à courir, et ajoutant que cette prétention était d'autant plus légitime que le vicomte de Biesne, son locataire, n'était pas Français.

Le Tribunal de la Seine, sur les plaidoiries de Me Léon Duval pour M. de Biesne et de Me Ballot pour M. Halimbourg, a rendu le jugement suivant : —« Attendu, en droit, que le propriétaire à qui son locataire offre une garantie suffisante pour le paiement de son loyer ne peut pas exiger que ce locataire laisse dans les lieux le mobilier qui les garnit ;—Attendu qu'en l'état du procès le Tribunal est en mesure d'apprécier l'étendue de cette garantie; par ces motifs, dit qu'en déposant à la caisse des consignations la somme de cinquante mille francs avec affectation spéciale au paiement des loyers échus et à échoir dus à Halimbourg, Desmanet de Biesne est dès à présent autorisé à enlever des lieux loués son mobilier sans exception, et que du moment où Desmanet de Biesne offrira à Halimbourg un sous-locataire solvable qui aura garni les lieux loués d'un mobilier suffisant, Desmanet de Biesne aura le droit d'opérer le retrait de ladite garantie; et attendu que les parties succombent dans quelques-unes de leurs prétentions respectives, compense les dépens; sur tous autres joints et conclusions des parties, les met hors de cause, etc. »

son goût ou qui lui sont plus utiles. Mais dans les circonstances dont nous parlons, le propriétaire serait en droit d'exiger du locataire que l'enlèvement des meubles n'ait lieu qu'au fur et à mesure de leur remplacement par d'autres. Au reste, tout dépendra ici du degré de confiance que le locataire peut inspirer au propriétaire.

299. De même, le propriétaire qui a loué une boutique ou un magasin à un commerçant ne pourrait s'opposer à la sortie des marchandises vendues, bien qu'elles garnissent les lieux loués. En effet, il est évident que le propriétaire en consentant le bail a tacitement autorisé la vente et la livraison des marchandises. Ce n'est qu'autant que le propriétaire les aurait fait saisir pour défaut de paiement de loyer qu'il pourrait s'opposer à leur déplacement. V. cependant add. n° 1073 et C. Caen, 15 mai 1891.

§ 2. — *De l'obligation pour le preneur d'user de la chose louée en bon père de famille.*

300. Cette obligation se compose de trois éléments différents qui constituent eux-mêmes autant d'obligations séparées. 1° Le preneur ne doit user de la chose louée que suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou, à défaut de convention, suivant celle présumée d'après les circonstances ; 2° il est tenu d'apporter à sa conservation tous les soins convenables ; 3° il doit la rendre en bon état à la fin du bail.

Nous développerons successivement ces trois obligations.

1. — *User de la chose suivant sa destination.*

301. La destination que le preneur doit donner à la chose louée résulte, soit des clauses du bail, s'il en existe, soit, dans le cas contraire, des circonstances. Mais ces circonstances sont si variées, qu'elles ne sont point susceptibles d'être prévues par la loi. C'est donc à des signes extérieurs qu'il faut avoir recours pour reconnaître quelle est la destination de la chose louée, lorsqu'il n'existe pas de convention particulière insérée au bail.

Les contestations relatives au mode de jouissance ou au changement de destination des lieux loués ont leur cause principale dans le mouvement et dans le progrès de

l'industrie. En effet, l'industrie, qui exerce une si grande influence sur notre ordre social, et qui prend chaque jour une extension nouvelle, réclame dans les lieux où elle place ses établissements une jouissance large, indépendante, appropriée à ses besoins. Mais la propriété, en lui fournissant des habitations, résiste souvent à ses prétentions. De là, ce conflit d'intérêts opposés qui offre parfois de sérieuses difficultés pour déterminer la ligne de démarcation, la juste limite des droits de l'une et de l'autre. D'ailleurs, la plupart des espèces se présentent sous des aspects différents, les circonstances aggravent ou atténuent l'importance des faits ; cependant ce n'est qu'à l'aide d'une rigoureuse et saine application des principes qui régissent la matière que l'on peut arriver à une solution équitable et juridique. Il est donc nécessaire d'entrer ici dans quelques développements.

302. La profession qu'exerce le locataire au moment où il a pris la chose à loyer, et la destination que cette chose a eue précédemment, sont, à défaut de convention, des indices propres à manifester l'intention des parties (1) (Delvincourt, t. III, notes, p. 192 ; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 362 ; Troplong, n° 308, et Duvergier, t. III, n° 396). Ainsi, lorsque l'usage auquel la chose est destinée est une fois bien déterminé, tout changement dans l'emploi qu'en fait le locataire devient une infraction au contrat, et autorise le bailleur à demander la cessation de l'usage abusif, ou la résiliation du bail avec ou sans dommages et intérêts, selon les circonstances ; et ceci est conforme aussi bien au texte de la loi qu'à son esprit. En effet, l'art. 1729 du Code civ. est ainsi conçu : « Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou (2)

(1) Le Tribunal de la Seine (5e ch.) a fait application de ces principes dans une espèce que nous avons rapportée, p. 66, note 1.

(2) MM. Duranton (n° 74) et Duvergier (t. III, n° 400) pensent qu'il s'est glissé dans cet article une faute de rédaction et qu'au lieu de la disjonctive *ou*, il faut y lire la copulative *et dont il puisse*, etc. M. Troplong (n° 299) ne partage pas cet avis. Selon lui, cet article se lie aux deux branches de la première obligation principale à laquelle l'art. 1728, Code Nap., astreint le preneur, savoir : 1° user de la chose en bon père de famille ; 2° en user suivant sa destination. Or, c'est à ces deux idées que l'art. 1729 vient se rattacher avec une sanction pénale, qui donne au bailleur l'action en résolution, toutes

dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. »

303. Il y a changement dans la destination de la chose louée, donnant lieu à résiliation de bail, lorsque le locataire d'un appartement destiné à son habitation et à celle de sa famille, sous-loue les lieux à un cercle littéraire; soit en ce qu'un tel changement doit causer plus de dégradations aux lieux, soit en ce qu'il doit en résulter des inconvénients pour les autres locataires (Aix, 31 janvier 1833, S.-V.33.2.48; Trib. Seine, 3 mai 1890).

304. Il a été jugé, le 17 mars 1832, par le Tribunal de la Seine (1re ch.), que celui qui, après avoir fait construire sur un terrain qu'il avait loué un bâtiment destiné à faire un manége, ne peut faire servir les lieux loués pour une autre destination, telle que serait, par exemple, une association pour l'instruction du peuple (*Gaz. des Trib.*, 18 mars 1832).

305. Le propriétaire peut demander la résiliation du bail lorsque le locataire, ayant dissimulé sa véritable profession, a loué une boutique pour y établir un dépôt d'objets de menuiserie pour *bières, cercueils, pompes funèbres* (Paris, 1re ch., *Gaz. des Trib.*, 1832).

Quand un locataire a pris dans le bail la qualité de *négociant*, et a déclaré louer pour lui et sa famille, s'interdisant la faculté de sous-louer; si, dans le fait, sa véritable profession est celle d'*hôtelier*, et s'il emploie la maison à recevoir et loger des ouvriers, la résiliation du bail peut être demandée par le bailleur (Bordeaux, 10 mars 1828, S.-V.28.2.170).

Lorsqu'un locataire qui exerce un certain genre de commerce (par exemple celui de *sangsues*) prend dans le bail la qualité de commissionnaire en marchandises afin d'induire en erreur le propriétaire sur la véritable destination qu'il entend donner aux lieux loués, et afin de faire concurrence à un locataire commerçant précédemment établi dans la maison, le propriétaire a le droit d'interdire

---

es fois que l'un *ou* l'autre de ces deux devoirs n'a pas été rempli. Ainsi haque obligation du preneur correspond à un droit réciproque du bailleur. Il faut donc rejeter la correction proposée par MM. Duranton et Duvergier, et lire l'article tel qu'il est, alors surtout qu'il présente un sens parfaitement clair et juste.

au nouveau locataire le commerce qu'il prétend exercer et de le contraindre à supprimer son enseigne (Trib. de la Seine, *Droit* du 14 mars 1844).

306. Le propriétaire d'une maison destinée à un débit de marchandises, et qui l'avait louée à un marchand d'eau-de-vie, peut expulser le sous-locataire qui exerce la profession de serrurier, et le faire condamner à des dommages et intérêts. La femme du serrurier est tenue solidairement avec son mari de ces dommages et intérêts et des frais du procès (Paris, 25 mars 1817, D.P.17.2.104).

307. L'introduction d'une messagerie dans la cour d'un hôtel garni ne se rattachant pas nécessairement à la jouissance permise au maître d'hôtel garni, le propriétaire peut s'y opposer, surtout lorsque la solidité de la maison peut être compromise (Trib. de la Seine, 3e ch., 30 juin 1836, *Droit*, 1er juill. 1836).

308. Un maître de pension n'a pas le droit de faire jouer ses élèves dans la cour commune aux autres locataires de la maison, lorsque d'ailleurs son bail ne lui accorde pas un pareil mode de jouissance de cette cour (Trib. de la Seine, 12 août 1829, *Gaz. des Trib.*, 13 août 1829).

309. La défense faite au preneur de se livrer à une profession autre que celle indiquée dans le bail, lui interdit implicitement le droit d'annoncer par des enseignes apposées sur la maison louée, une profession différente, encore que celle-ci s'exerce dans un autre lieu. Dans ce cas, le preneur ne peut tenir dans les lieux loués un bureau relatif à l'une des professions interdites (Paris, 25 août 1843 (1), *Droit*, 26 août 1843).

310. Nous venons de dire qu'à défaut de convention, la profession qu'exerce le locataire au moment du bail sert à préciser la destination que la chose louée doit avoir, et à déterminer l'usage plus ou moins dommageable qui résultera de l'occupation des lieux. Il est certain, en effet, que la jouissance d'un locataire, qui exerce un art mécanique, entraîne plus d'inconvénients pour le bailleur que

(1) Dans cette espèce, nonobstant la clause du bail qui lui interdisait d'exercer d'autre profession que celle de loueur de voitures, le sieur Colignon avait ouvert dans les lieux loués un bureau de déménagements qu'il avait annoncé par une enseigne appliquée sur la maison louée

celle d'un rentier. Mais le bailleur n'a pas le droit de se plaindre, car il a dû prévoir et accepter, au moment où la convention a été formée, toutes les incommodités qui deviendront la suite nécessaire du contrat. Par exemple, le rez-de-chaussée d'une maison est loué à un distillateur, le bailleur ne peut pas s'opposer à l'établissement d'alambics et d'ateliers de nature à causer de la gêne; il a dû savoir que les opérations chimiques auxquelles se livre son locataire pourraient répandre dans toute la maison des odeurs incommodes. Dès lors, le bailleur n'a point de griefs à proposer contre l'usage que le locataire fait des lieux loués, suivant des prévisions légitimes (Troplong, n° 313; Bourges, 24 décembre 1828, D.29.2.385).

311. L'influence de la profession des locataires est telle qu'elle l'emporte même sur la destination que les lieux ont eus précédemment.

Ainsi, une maison qui jusqu'alors était occupée par un boulanger et servait à son état, est louée ensuite à un serrurier; le bailleur n'ignorant point que telle est la profession du nouveau locataire, il ne pourra empêcher le serrurier d'employer la chose louée à cette nouvelle destination; il ne pourra l'empêcher, quoique le bail ne contienne aucune convention formelle à cet égard, et que la maison n'eût point été employée à l'usage d'un serrurier (Observ. du Tribunat sur l'art. 1728 du Code civ.).

312. Le preneur est obligé de s'abstenir de tout acte qui, sans être nécessaire à l'exercice de sa profession ou de ses fonctions, est incommode pour le bailleur ou les autres locataires. Ainsi, un chef militaire qui a seulement le droit d'avoir un planton dans l'intérieur, ne peut y substituer une sentinelle qu'il faille relever aux heures de nuit (Paris, 5 déc. 1814). Un forgeron ne peut déplacer la forge qui existait lors de son entrée dans les lieux, de manière à nuire aux autres locataires de la maison (Paris, 1835, Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 364).

313. L'établissement d'un rôtisseur de marrons dans l'une des ouvertures d'une boutique louée à un marchand de vin ne constitue pas un changement de destination des lieux loués. L'industrie du rôtisseur de marrons, exercée suivant les conditions habituelles à cette profession, et avec l'approbation tacite de l'autorité municipale, ne saurait pas être considérée comme préjudiciable aux

voisins et donner lieu à des dommages-intérêts (Lyon, 26 mars 1862 (1), *Droit*, 10 juin 1862).

314. L'introduction d'une machine à vapeur dans un atelier, par le locataire de cet atelier, est un changement dans l'état des lieux qui autorise le bailleur à demander la suppression de cette machine ainsi établie (Lyon, 26 janv. 1847 et 6 janv. 1852, S.-V.47.2.536; 53.2.109) (2).

315. La prohibition de changer la destination de la chose louée peut, en l'absence d'une clause expresse, résulter de l'état des lieux et des circonstances.

Ainsi, celui qui a loué une boutique appropriée au commerce d'épicerie, et servant depuis longtemps à ce genre d'industrie, ne peut, sans encourir la résiliation avec dommages et intérêts, sous-louer à une personne

---

(1) Dans l'espèce, un marchand de vins avait installé au début de l'hiver, conformément à son habitude, un rôtisseur de marrons dans une des ouvertures du magasin qu'il occupait. Son voisin, marchand tailleur, a prétendu souffrir de cette industrie et s'en était plaint au propriétaire, qui assigna son locataire, marchand de vins, pour voir dire qu'il serait tenu de supprimer son établissement de rôtisseur de marrons et le condamner à des dommages-intérêts. Le Tribunal de première instance de Lyon accueillit les prétentions du marchand tailleur. Mais, sur l'appel, la Cour de Lyon a réformé ce jugement.

(2) Jugé dans le même sens que le locataire d'une usine hydraulique, dont la machine vient à perdre une partie de sa force, n'a pas le droit d'établir, sans le consentement du propriétaire, une machine à vapeur contre le bâtiment même de l'usine et dans une situation qui expose l'usine à des dégradations et à des dangers plus grands que ceux qui étaient prévus lors de la signature du bail. La suppression de cette machine peut être demandée par le propriétaire (Rouen, 26 juill. 1856; S.-V.57.2.143).

Mais jugé en sens contraire et dans une espèce semblable (Paris, 2e ch., 14 mai 1867; *Gaz. des trib.*, 30 mai 1867).

De même, il a été jugé qu'en l'absence de stipulation dans le bail, l'introduction d'une machine à vapeur par le locataire, qui exerce la profession d'imprimeur, dans une maison qu'il occupe en totalité, n'est pas un changement dans l'état des lieux qui puisse autoriser le bailleur à demander la suppression de cette machine, alors surtout qu'il n'en résulte pour lui aucun dommage matériel (Dijon, 3 déc. 1860; S.-V.61.2.588).—Jugé pareillement que l'introduction par le locataire, d'une machine à vapeur dans les lieux loués ne suffit pas, dans le silence du bail, pour autoriser le bailleur à demander la suppression de cette machine, alors surtout que l'industrie du locataire (dans l'espèce, une fabrique d'orfévrerie) pouvait faire supposer qu'il recourrait à l'emploi de la vapeur, si, d'ailleurs, il s'agit d'une machine classée par le décret du 25 janv. 1865 dans la troisième catégorie, et s'il ne résulte de cet établissement aucun inconvénient ou danger, soit pour les autres locataires, soit pour la maison elle-même (Paris, 2e ch., 8 nov. 1866; S.-V.67.2.289).

exerçant une industrie différente, par exemple celle de boulanger (Bourges, 4 mars 1842, D.P.44.2.30). V. p. 120.

316. L'introduction de filles publiques dans un des appartements d'une maison donnée à bail est une cause de résiliation, car elle est contraire à la destination présumée des lieux loués; elle tend en outre à occasionner au propriétaire le plus grave préjudice en discréditant sa maison, et en rendant la location ultérieure beaucoup plus difficile (1) (Paris, 19 avril 1834; Cass., 19 mars 1835, D.P.35.1.370). L'expulsion des lieux peut même être ordonnée dans les 24 heures de la signification du jugement (Paris, 19 mars 1859; *Gaz. des Trib.*, 26 avril 1859). Le propriétaire peut être admis à prouver par témoins que les locataires ou les sous-locataires se livrent à la prostitution (Cass., 2 janv. 1839).

317. L'établissement d'une maison de jeu dans les lieux loués autorise le propriétaire à demander la résiliation du bail (Paris, 11 mars 1826, D.P.26.2.213). La preuve par témoins est aussi admise dans ce cas.

318. Le locataire d'un café n'a pas le droit d'y faire voir des animaux. Ce fait constitue un changement dans la destination des lieux (Trib. de la Seine, 14 janv. 1840, présidence de M. Michelin).

319. L'obligation prise par un locataire envers son propriétaire de ne louer sa maison que bourgeoisement emporte interdiction de la louer en garni (Paris (2), *Gaz. des Trib.*, 7 déc. 1839).

---

(1) Le Tribunal de la Seine, par jugement de la 4e chambre, du 15 juin 1844, a aussi appliqué les mêmes principes dans l'espèce suivante :

M. Théodore Perrin, avocat, est propriétaire d'une maison rue Dauphine, à Paris. Le sieur Babout, l'un de ses locataires, y a établi un restaurateur-rôtisseur. Voulant donner à son industrie un nouveau développement, le sieur Babout avait établi, sans le consentement et malgré la protestation de son propriétaire, des cabinets particuliers, au premier étage, et des portes dans l'allée de la maison pour y parvenir hors de la surveillance du portier. M. Perrin a vu dans ce changement de la part du locataire une violation de ses conventions, et la formation dans sa maison d'un établissement immoral. Le Tribunal a ordonné la suppression des cabinets particuliers et la fermeture des portes dans l'allée; il a, en outre, condamné le sieur Babout en tous les dépens, et ordonné l'exécution provisoire, vu l'urgence (*Droit*, 18 juin 1844).

(2) Cet arrêt est conçu en ces termes : Attendu que dans le bail notarié fait par Maisonneuve à la veuve Levassor, celui-ci ne s'est pas réservé la faculté de louer en garni;—Attendu qu'en louant en hôtel garni, Maison-

Nous pensons même que, bien qu'il n'ait point été stipulé au bail que le locataire serait tenu d'occuper bourgeoisement la maison, il n'aura pas le droit de la sous-louer en garni ou d'en faire une auberge, si jusqu'au jour du bail cette maison a été habitée bourgeoisement et si le locataire n'a pas pris dans le bail la qualité d'hôtelier ou d'aubergiste. En effet, comme nous l'avons dit ci-dessus, n° 302, la destination que la chose louée doit conserver est suffisamment précisée par l'état des lieux, par l'usage auquel la chose a servi jusqu'au moment du bail, par la profession du locataire avec qui le contrat a été passé. Le propriétaire n'a donc pas besoin de s'expliquer sur le mode de jouissance. Tel est aussi l'avis de MM. Troplong, Duranton et Duvergier (Voyez l'arrêt de la Cour de Bordeaux, cité ci-dessus, n° 305).

Cependant, contrairement à l'opinion que nous avons adoptée, un arrêt de la Cour de Bourges, du 2 janvier 1837 (D.P.37.2.105), a décidé que la conversion de la part du locataire d'une maison bourgeoise en une auberge, n'est pas une cause de résiliation du bail, alors qu'aucun mode spécial de jouissance n'a été déterminé par le contrat. Mais cette décision a été vivement critiquée par MM. Dalloz et Troplong (n° 308); ce dernier fait observer que les raisonnements qui servent de base à l'arrêt de la Cour de Bourges sont plus spécieux que logiques.

320. Lorsque le locataire exerce dans les lieux loués une profession commerciale ou industrielle, et que, par suite, un certain achalandage se trouve attaché au local, peut-il, sans manquer à ses obligations, fermer l'établissement et abandonner les lieux avant l'expiration du bail, soit pour aller s'établir ailleurs, soit pour cesser entièrement l'exercice de sa profession?

Cette question doit être résolue au moyen de la distinction suivante :

Ou bien l'achalandage était inhérent au local, ou exis-

---

neuve a détruit la jouissance paisible que la dame Levassor, qui devait d'autant moins s'attendre à voir la maison louée en garni que par le bail à elle fait, il était expressément convenu entre les parties que la maison ne serait occupée que bourgeoisement;—Attendu que la location en garni exclut nécessairement l'idée d'une location bourgeoise;—Ordonne que Billohen (locataire de Maisonneuve), sera tenu de cesser l'exploitation en maison meublée de la maison dont il s'agit; etc.

tait avant que le locataire y entrât. Dans ce cas, il appartient au propriétaire comme accessoire de l'immeuble, et accroît à son profit la valeur locative de la chose. Or, comme la clôture anticipée de l'établissement aurait nécessairement pour effet de détruire l'achalandage et, par conséquent, de déprécier la maison, qui ne pourrait, à l'avenir, être louée que pour un prix inférieur, il est évident que le bailleur aurait le droit de se plaindre du préjudice qui lui serait causé. Il aurait le droit de prétendre qu'en laissant les lieux inoccupés, le preneur ne jouit pas de la chose suivant sa destination.

Ou bien l'achalandage, au lieu d'être attaché à la maison, au lieu de tenir à des habitudes prises par le public avant l'entrée du locataire, y avait été créé ou amené par lui. Supposons, par exemple, qu'une boutique, occupée antérieurement par un marchand de comestibles, soit louée à un marchand d'étoffes; celui-ci ne trouve point en arrivant un achalandage tout formé, dont il profite; si donc, avant l'expiration de son bail, il ferme l'établissement pour transporter ailleurs son industrie, le propriétaire n'aura pas le droit de se plaindre. Il n'avait pas donné d'achalandage au preneur; par conséquent, celui-ci n'est pas obligé de lui en rendre un; en laissant dépérir celui qu'il avait formé, il ne lèse point les droits du propriétaire (Troplong, n° 309; Dalloz, *Rép. alp.*, v° *Louage*, n° 278).

Conformément aux idées qui viennent d'être exprimées, les points suivants ont été jugés : 1° Il y a lieu à prononcer la résiliation du bail d'un magasin destiné depuis longtemps au commerce d'épicerie, par exemple, lorsque le locataire tient son magasin fermé et sans exploitation, soit parce qu'il a cessé le commerce d'épicerie, soit parce qu'il l'a transporté dans un autre local (Paris, 28 avril 1810 (1). — 2° Le bail d'une maison qui a été destinée de

(1) Toutefois la Cour de Lyon a jugé, par arrêt du 26 mai 1824, que, lorsqu'un local servant à un magasin d'épicerie est loué à un épicier qui, après avoir exercé le commerce d'épicier, a pris un autre local où il a établi son débit, et a fermé son premier local ou magasin, cette circonstance de la clôture du magasin ne donne pas au propriétaire le droit de demander la résiliation du bail pour usage de la chose contraire à sa destination; il alléguerait en vain que, par la clôture, le magasin loué perd son achalandage. M. Troplong, n. 309,

tout temps à l'exploitation d'un commerce de drogueries-pharmacie, doit être résilié, dans le cas où le locataire a transporté son établissement commercial dans un autre lieu, et laissé par suite la maison fermée et non occupée (Paris, 1er mars 1830). — 3° Lorsqu'une maison, servant à une auberge, a été louée à un aubergiste qui a garni les lieux de meubles insuffisants pour l'exploitation, et qui se trouve, en outre, pour défaut de ressources pécuniaires, hors d'état de faire valoir l'auberge, il y a lieu de faire prononcer la résiliation du bail, encore bien que le locataire offre de donner caution pour le paiement des loyers pendant toute la durée du bail (Rouen, 17 mars 1834. D. P.34.2.17). —4° Il n'est pas permis au locataire d'un hôtel de l'abandonner avant l'expiration du bail, quoiqu'il en ait payé d'avance le loyer, et que les tribunaux pour un tel fait puissent prononcer la résiliation et condamner le preneur à des dommages et intérêts, bien qu'aucune clause expresse du bail ne lui impose l'obligation de continuer le mode de jouissance que l'établissement avait avant son entrée en jouissance (Liége, 21 février 1838). — 5° L'engagement du preneur de n'exercer dans les lieux loués d'autre profession que celle pour laquelle il a déclaré louer, ne l'empêche pas de transporter son industrie dans une maison différente, pourvu qu'il ne la remplace pas par une autre dans les lieux qu'il quitte (Douai, 7 avril 1842, D.P.44.2.29). — 6° L'obligation d'exploiter les lieux loués conformément à leur destination et à l'intention présumée du bailleur ne va pas jusqu'à gêner le preneur dans le libre exercice de son industrie. Ainsi, le locataire d'une boutique, destinée à l'exercice d'un commerce de détail, ne contrevient pas à son bail en établissant dans une autre rue un commerce de gros, et en allant lui-même habiter au siége de cet établissement, si, d'ailleurs, il continue, par l'intermédiaire d'un commis, l'exploitation de son commerce de détail. Le bailleur se

---

paraît croire que la contrariété entre cet arrêt et ceux qui précèdent n'est qu'apparente. Cependant, en lisant attentivement les motifs sur lesquels s'appuie l'arrêt de la Cour de Lyon, on y voit l'intention de dénier au propriétaire tout droit à l'achalandage, dans le cas même où les précédents locataires auraient successivement exercé le même commerce dans les lieux loués. Sous ce rapport nous croyons que la doctrine de cet arrêt doit être repoussée.

plaindrait à tort de la moindre activité de ce dernier commerce et de l'enlèvement des meubles de son locataire, si les marchandises de la boutique sont plus que suffisantes pour la garantie du loyer, et que le locataire en offre même la consignation à l'avance (Nancy, 26 fév. 1846, D. P.46.2.117). Mais la clause d'un bail, portant que « le preneur devra exercer dans les lieux loués, de condition expresse, tel genre de commerce exprimé, à peine de tous dépens, dommages-intérêts, » est rigoureusement obligatoire, et ne permet pas au preneur, avant l'expiration du bail, même en laissant son magasin ouvert, de transporter dans une autre maison tout ou partie de son matériel et de ses marchandises (1) (Paris, 2e ch., 6 juill. 1853 ; *Gaz. des Trib.*, 30 juill. 1853). — 7° Le locataire d'une boutique à usage de café ne peut, sous peine de résiliation de son bail et de dommages et intérêts, interrompre l'exploitation de ce café (Paris, 4e ch., 3 juillet 1856 ; *Gaz. des Trib.*, 25 juill. 1856). — 8° Lorsqu'une boutique est louée pour y exercer une profession déterminée, par exemple celle de boucher, le locataire ne peut fermer sa boutique et transporter ailleurs son industrie. Ce fait constitue un changement de destination des lieux loués, entraînant la résiliation du bail (Trib. de la Seine, 5e ch., 25 août 1859 ; *Gaz. des trib.*, 8 sept. 1859).

321. Le droit de tenir une station de cabriolets de remise dans les lieux loués est un droit exceptionnel et exorbitant qu'un locataire ne peut exercer que lorsqu'il fait l'objet d'une clause spéciale insérée dans le bail (Trib. de la Seine, 5e ch., 14 fév. 1844; *Gaz. des Trib.*, 15 février 1844).

322. Le propriétaire n'a pas le droit de s'opposer à ce qu'un locataire, qui exerce la profession de maréchal ferrant, fasse placer dans le mur, et sous le passage d'une porte cochère dont il a l'usage exclusif, des anneaux destinés à attacher les chevaux pour les ferrer (Paris, *Gaz. des Trib.* du 4 mai 1827).

323. Le bruit causé nuitamment par le porteur d'un journal dans la maison de ce journal est une cause de résiliation de bail et de dommages-intérêts pour les autres

(1) Dans l'espèce il s'agissait d'un commerce d'épicerie et des articles qui en dépendent.

locataires (Trib. de la Seine, 8e ch., 9 juin 1848; *Droit*, 10 juin 1848).

524. Le propriétaire qui loue une boutique pour l'exercice d'une industrie déterminée ne peut contraindre son locataire à faire usage des moyens de clôture mise à sa disposition (Paris, 2e ch., 7 fév. 1859 (1).

525. Contrairement à la volonté du propriétaire, le locataire ne peut établir dans le sous-sol des lieux qu'il occupe un calorifère destiné à chauffer les diverses dépendances de sa location (Trib. de la Seine, 5e ch., 9 janv. 1861, *Droit*, 10 janv. 1861).

Mais le propriétaire ne peut empêcher ses locataires de faire usage de poêles (Jug. du Trib. de paix du 2e arrond. de Paris (2), *Gaz. des Trib.*, 1836).

---

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision : M. Philips, propriétaire d'une élégante maison nouvellement construite sur le boulevard Beaumarchais, habitée bourgeoisement et ayant quatre boutiques symétriquement décorées, avait loué une de ces boutiques au sieur Walfer, marchand de beignets, pour y exercer son industrie. Le sieur Walfer s'installa dans la boutique, dont la devanture n'était point encore garnie de châssis et de carreaux, et y fit fonctionner ses poêles au grand désespoir des autres locataires et voisins de la maison. M. Philips, afin de remédier à cet inconvénient, demanda à son locataire de consentir à la pose de châssis et carreaux à la devanture de boutique; mais le sieur Walfer excipa de son bail et des nécessités de son industrie pour se refuser à toute clôture. Les voies amiables épuisées, M. Philips assigna son locataire devant le Tribunal civil de la Seine, pour voir dire qu'il serait tenu de subir la pose d'un châssis en fer garni de carreaux sur le devant de sa boutique et d'une clôture en harmonie avec celle d'une autre boutique de la maison. Le Tribunal a repoussé la demande par le jugement suivant :

« Attendu que si le propriétaire est tenu par la loi de tenir le locataire clos, le locataire, de son côté, a le droit de s'abstenir de l'usage des moyens de clôture mis à sa disposition, ou de rendre mobiles lesdits moyens, et par là de se procurer le renouvellement de l'air dont il a besoin pour l'exercice de sa profession, à moins de conventions contraires; — Attendu qu'aucune mention de cette nature n'est représentée; — Attendu que Philips a loué aux époux Walfer, pour exercer l'industrie de fabrication et de vente de beignets, et qu'une des conditions de cette industrie est d'être à vue du public, dans une communication continuelle avec lui, ce qui n'existerait pas avec le même avantage pour le marchand s'il était séparé des passants par un vitrage; — Attendu, d'un autre côté, que Philips, ayant loué pour une profession dont il a nécessairement connu les inconvénients, n'est pas fondé à se plaindre de ceux auxquels donne lieu ladite profession; — Déclare Philips mal fondé dans sa demande et le condamne aux dépens. » Sur l'appel, la Cour de Paris, 2e ch., a, par arrêt du 7 février 1859, confirmé la sentence des premiers juges.

(2) Voici le texte de ce jugement :

« Attendu que tout locataire a le droit, à moins de stipulation contraire insérée au bail, de faire usage de poêles et de fourneaux; que le droit du

326. Le locataire a le droit, à défaut d'interdiction dans le bail, d'introduire un chien dans les lieux loués. (Ordonnance sur référé rendue par M. le président du Tribunal civil de la Seine le 29 novembre 1860, *Droit*, 30 nov. 1860).

Mais lorsqu'une clause expresse du bail impose au locataire la condition de n'avoir chez lui aucune espèce d'animaux et surtout des chiens, l'inexécution de cette clause peut entraîner la résiliation du bail contre le locataire (Trib. de la Seine, 26 mai 1848; Trib. de la Seine, 21 juin 1890).

327. Quoiqu'en principe général le locataire ne doive jouir de la chose louée que suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou à défaut de conventions, suivant celle présumée d'après les circonstances, il a cependant le droit de faire dans les lieux loués certaines modifications, certains changements légers; mais il faut que ces changements ne soient que partiels et qu'ils ne nuisent en aucune façon à la propriété, et que la chose louée, en elle-même et dans son ensemble, reste toujours employée à l'usage pour lequel elle a été louée. Ainsi, le locataire d'un appartement supprime une cloison, d'une chambre en fait deux, modifie le système d'une cheminée, fait enlever les glaces pour les placer dans des endroits qui lui conviennent mieux; le propriétaire ne sera point fondé à se plaindre de ces modifications partielles dans la distribution intérieure des lieux loués. En vain prétexterait-il un changement de destination. Seulement, le locataire répond des accidents qui peuvent arriver aux objets qu'il a déplacés, et il est tenu, à la fin du bail, de mettre les lieux dans l'état où il les a trouvés (Troplong, n° 310; Lepage, 2e p., p. 186).

328. Un arrêt de la Cour de Lyon, du 28 nov. 1828 (D.P. 29, 2e p., p. 15), a même décidé que le locataire peut convertir un grenier en chambre à coucher. M. Troplong

---

propriétaire se borne à s'assurer si ces poêles et fourneaux sont posés de manière qu'il n'y ait point danger d'incendie; — Ordonne que le poêle dont s'agit sera posé dans le logement de la demoiselle Leroux, nonobstant toute opposition de la part de Gromer (son propriétaire), sauf à celui-ci, si bon lui semble, à faire vérifier ensuite si le placement de ce poêle a été fait avec les précautions nécessaires pour éviter toute crainte du feu. »

1942

(n° 310) approuve cette décision, et ajoute qu'il n'y a pas à cela plus de mal que de faire d'un salon une chambre à coucher, ou d'un cabinet de travail un salon.

Il est, en effet, évident que si le grenier est disposé de telle façon que sa conversion en chambre à coucher ne porte aucun préjudice à la propriété, le bailleur n'aura pas le droit de se plaindre. Mais si, pour rendre le grenier habitable, il était nécessaire d'en crépir les murs, de le plafonner, de le carreler, etc., nous pensons que le locataire ne pourrait pas, contrairement à la volonté du propriétaire, se permettre ces innovations. Ce sont là des travaux qui concernent la propriété, et non des arrangements intérieurs que le locataire est autorisé à faire pour approprier les lieux loués à ses besoins personnels.

Lorsque les lieux ne sont pas destinés à l'habitation, le locataire n'a pas le droit d'y établir une cheminée, même portative (Paris, 1re ch., 6 janv. 1855, *Gaz. des Trib.*, 7 janv. 1855).

329. Le locataire n'a pas le droit de faire, dans les lieux loués, des travaux ou des innovations qui seraient de nature à nuire à la solidité des bâtiments, ou qui présenteraient d'autres inconvénients, comme de percer des murs, des planchers, de démolir des cheminées, d'enlever ou couper des portes ou des solives, etc. (Bourjon, t. II, titre IV, sect. III, nos 33 et suiv.; Duvergier, t. III, n° 399; Troplong, n° 311).

Ainsi le locataire qui, sans l'autorisation de son propriétaire, a fait abattre une cloison qui se trouvait dans les lieux loués, doit être contraint de rétablir cette cloison, lorsque la maison est ancienne, mal construite et que, par suite de l'ancien état de choses, il s'est manifesté des effets dans le bâtiment (Trib. de la Seine, 4e ch., 4 mars 1844; *Droit*, 9 mars 1844).

Pareillement, l'établissement d'un bal, ouvert plusieurs fois par semaine, est une cause de résiliation de bail, quand ce bail porte qu'on ne pourra établir dans les lieux loués aucune industrie de nature à compromettre la solidité de la maison. (Trib. de la Seine, 15 avril 1842; *Droit*, 16 avril 1842).

Cependant le propriétaire qui loue sa maison (située sur les anciens boulevards extérieurs de Paris) à un marchand de vins, ne peut, en l'absence d'une clause prohibitive

dans son bail, s'opposer à ce que son locataire fasse danser dans les lieux loués selon l'usage, sous prétexte d'abus dans la jouissance en ce que la solidité des planchers se trouve compromise (Trib. de la Seine (1), 11 juin 1841 et Paris 10 janv. 1842, D.P.42.2.63).

530. Le locataire peut-il, en dehors des stipulations de son bail et contre la volonté du propriétaire, introduire l'éclairage au gaz dans les lieux loués?

La jurisprudence s'est prononcée pour la négative. En principe, elle a considéré les travaux nécessaires à l'établissement des tuyaux de gaz comme étant de nature à compromettre la solidité de la maison et à nuire à la sécurité des autres locataires et ne pouvant dès lors être entrepris sans l'autorisation du propriétaire.

Ainsi jugé par la Cour de Paris, 9 août 1836 (2) (*Gaz. des Trib.*, 10 août 1836), 22 décembre 1851 (3) 2e ch. (D.P.

---

(1) Ce jugement est ainsi motivé : — En ce qui concerne la prétention élevée par le propriétaire d'empêcher son locataire de faire danser certains jours de la semaine dans les lieux loués : — Attendu que le sieur Rousselot, en louant les lieux à un marchand de vins, ne lui a pas interdit le droit de faire danser conformément à l'usage des marchands de vins ayant leur établissement sur les boulevards extérieurs ; — Attendu que si les plafonds ou planchers sont fatigués par suite de ce mode de jouissance, il n'y a pas pour cela abus de jouissance ; que le propriétaire a à s'imputer de n'avoir pas inséré dans le bail sous seing privé du 11 septembre 1838, dûment enregistré, à la date du 18 décembre 1840, une disposition prohibitive ; que le demandeur sur ce point n'est donc pas fondé, etc....

Sur l'appel, la Cour de Paris a confirmé ce jugement.

(2) Il importe de faire observer que, dans l'espèce, l'éclairage au gaz était depuis un an en usage dans les lieux loués, lorsque la demande tendant à la suppression avait été formée.

(3) Entre autres motifs, cet arrêt contient ceux-ci :

« Attendu que ce mode d'éclairage n'existait pas lorsque la demoiselle Jefford (locataire) a pris possession des lieux en 1844 ; que si antérieurement lesdits candélabres avaient reçu les conduits d'un éclairage au gaz, ils avaient été détruits ; que la demoiselle Jefford ne peut donc appuyer sa prétention sur l'état existant lors de son entrée en jouissance ; — Attendu que le prétendu droit que revendique la demoiselle Jefford, après sept années de son entrée dans les lieux, ne peut être considéré comme une conséquence de l'exploitation de son établissement ; — Qu'au contraire, ce mode d'éclairage, en raison des désordres et des inconvénients qu'il peut présenter au regard du propriétaire, doit être l'objet de conventions spéciales entre les parties et ne peut résulter que du consentement exprès du propriétaire ; — Que ce dernier n'a pris à cet égard aucun engagement avec la demoiselle Jefford et que, loin de là, il lui a interdit de faire ou apporter dans les lieux loués aucun changement sans son autorisation préalable, déclare ladite demoiselle Jefford sans droit pour faire éclairer la partie de son établissement au gaz. »

52.2.233, P.52.2.166, *Droit*, 24 déc. 1851), 15 janv. 1858 1re ch. (1), 29 janv. 1858 (2) 3e ch. (*Droit*, 19 fév. 1858), par la Cour de Lyon 26 janv. 1847 (D.P. 52.2.233; P. 47. 2.686), par le Tribunal civil de la Seine, 5e ch., 6 janv. 1847 (3) (*Droit*, 17 janv. 1857). Voyez add. n° 1075.

Toutefois le Tribunal civil de la Seine, par jugement de la 1re ch. du 21 décembre 1843 (4) et de la 5e ch. du 2 mars 1862 (5) et le Tribunal civil de Montpellier, par jugement

---

(1) Dans cette affaire, M. Leclabard, joaillier, locataire d'un appartement au 3e étage au-dessus de l'entresol, dans une maison rue Feydeau, n° 1, avait fait établir des appareils destinés à éclairer au gaz les lieux par lui occupés. Il est à observer que dans la maison se trouvaient des boutiques, des appartements, la loge du concierge, éclairés au gaz. Cependant M. Rollet, propriétaire de la maison, avait fait couper les communications projetées par M. Leclabard. Le Tribunal de la Seine a décidé que cette résistance était légitime, et, sur l'appel, la Cour de Paris a confirmé ce jugement.

(2) Cet arrêt avait confirmé un jugement du Tribunal de la Seine du 24 décembre 1856 conçu dans les termes suivants :

« Le Tribunal ; — Attendu qu'il est constant au procès que Langevin, de son propre mouvement et sans autorisation, a établi des appareils à gaz qui portent atteinte à la propriété; qu'en effet, pour les placer il a fallu percer le mur de façade, ce qui compromet la solidité; par ces motifs, ordonne que, dans la huitaine de la notification du présent jugement, Langevin sera tenu de faire rétablir les lieux dans leur état primitif. »

(3) Dans l'espèce, ce n'était qu'après avoir fait usage depuis trois ans de l'éclairage à l'huile que le locataire manisfestait l'intention de se faire éclairer au gaz.

(4) Le sieur Leclerc, locataire d'une maison appartenant aux héritiers Hamelin, a fait établir des tuyaux de gaz placés dans l'intérieur des murs de la maison. A l'expiration d'une période du bail, les propriétaires ont refusé d'approuver l'état des lieux, et il a été procédé à une expertise. Aujourd'hui les héritiers Hamelin venaient devant le Tribunal combattre le rapport des experts, en se fondant sur une clause du bail qui faisait défense au locataire d'apporter aucuns changements dans les lieux loués sans l'autorisation du propriétaire. Il prétendaient, d'ailleurs, que les tuyaux étant placés à l'intérieur, il était difficile d'en suivre la trace, et qu'il en résulterait un grave danger pour la propriété. Ils demandaient donc au Tribunal la suppression du gaz établi par le locataire; et, subsidiairement, que les tuyaux servant à la conduite du gaz fussent changés et mis à découvert dans tout leur parcours, conformément aux mesures de prudence généralement adoptées — Le Tribunal (1re ch.) a jugé que les changements apportés par le sieur Leclerc étaient dans le droit de jouissance du locataire, et qu'ils n'étaient pas de nature à nuire à la propriété et à la solidité; il a décidé que si les changements apportés par le locataire nécessitaient des réparations à l'expiration du bail, ces réparations devraient être à la charge du locataire; et, entérinant le rapport de l'expert, il a déclaré la prétention des propriétaires inopportune et irrecevable quant à présent (*Gaz. des Trib.*, 22 déc. 1843).

(5) M. Michel, électrotypeur, a loué dès 1857, pour quinze années, dans une maison sise rue Servandoni, divers locaux et notamment une écurie et une

du 3 juill. 1840 (1), se sont prononcés dans un sens opposé aux arrêts précités. Notons aussi un autre jugement du Tribunal de la Seine, 3me chambre, du 28 décembre 1861, qui a décidé qu'en l'absence de clause prohibitive dans

---

remise avec obligation de les transformer en ateliers. En 1862, le preneur, qui s'était jusqu'alors contenté d'éclairer ses ateliers à l'huile voulut y introduire l'éclairage au gaz, et fit commencer les travaux nécessaires. Le propriétaire, M. Plon, s'empresse de faire constater d'abord par un expert nommé en référé la nature de ces travaux, et d'assigner M. Michel devant le Tribunal civil de la Seine pour voir dire qu'il sera tenu d'enlever les tuyaux déjà posés. M. Plon soutenait, avec l'arrêt de la Cour de Paris du 22 décembre 1851, que lorsque le gaz n'éclaire pas les lieux loués au moment où le locataire en prend possession et lorsque celui-ci n'a fait aucune réserve dans son bail à ce sujet, il ne peut soumettre le bailleur à subir un autre éclairage qui présente des inconvénients pour sa propriété. — Pour M. Michel, on répondait que dans l'espèce jugée par l'arrêt de 1851 le bail interdisait au preneur de faire ou apporter dans les lieux aucun changement sans l'autorisation préalable du propriétaire. M. Michel, au contraire, était obligé, par son bail, de transformer une écurie et une remise en ateliers. M. Plon n'a pu supposer que ces ateliers ne seraient pas éclairés au gaz. En fait, ce mode d'éclairage n'est pas nouveau dans la maison ; les escaliers y sont éclairés au gaz, et un épicier qui occupe depuis plusieurs années déjà une boutique, emploie également le gaz. — Le Tribunal a débouté M. Plon de sa demande en suppression de tuyaux et a autorisé M. Michel à faire achever l'installation du gaz dans les lieux à lui loués, mais sous la direction de l'expert nommé par le juge des référés (*Droit*, 5 mars 1862).

(1) Voici les circonstances dans lesquelles ce jugement est intervenu : Le sieur Fabre, qui tient à Montpellier un des plus beaux cafés sur la place de la Comédie, a introduit chez lui l'éclairage par le gaz, et depuis plusieurs mois ses salons fraîchement restaurés resplendissaient de l'éclatante lumière, lorsqu'une violente explosion est venue jeter l'épouvante parmi les habitués, et produire, entre autres dégâts, la chute d'une grande partie du plafond de la principale salle. A la suite de cet accident, qui heureusement n'a blessé personne, le sieur Casson, propriétaire de la maison, a assigné le sieur Fabre, son locataire, devant le Tribunal civil, pour se voir faire défense de continuer d'éclairer au gaz l'appartement loué, et obtenir contre lui des dommages et intérêts pour y avoir introduit déjà, sans son autorisation, ce mode d'éclairage.

Le Tribunal de première instance de Montpellier, après une visite des lieux par les hommes de l'art, a rendu le jugement suivant, dans lequel se trouvent consignées tout à la fois la justification du droit d'éclairage en faveur du locataire, et l'indication des moyens d'exécution à prendre par lui, afin d'éviter les accidents nuisibles à la chose louée.

« Attendu que la police du sieur Fabre remonte au mois de mars 1839, et qu'à cette époque il était de notoriété publique que la ville de Montpellier avait traité avec une compagnie pour éclairer, par le moyen du gaz, les réverbères de la ville, et que déjà cette compagnie avait fait des travaux apparents pour exécuter son traité ; que ce mode d'éclairage étant introduit dans la ville de Montpellier, et pouvant servir aussi bien à éclairer des établissements publics et privés que les rues de la ville, Casson devait penser que Fabre, qui louait pour établir un café élégant, userait de ce nouveau mode d'éclairage ; qu'en traitant en mars 1839, il aurait dû interdire ce nouveau mode d'éclairage, si

le bail, un sous-locataire a le droit d'introduire dans la boutique et dans les lieux qui en dépendent, le gaz comme moyen d'éclairage et de chauffage, pourvu qu'il ne résulte du mode adopté ni danger ni inconvénient (1).

Quant à nous, nous pensons que les faits et les circonstances doivent avoir une grande influence sur la solution de la difficulté, lorsqu'elle se présente; mais, s'il s'agit de l'introduction de l'éclairage au gaz dans une boutique, il

---

telle était sa volonté, et que, s'il ne l'a pas fait à cette époque, il est à présumer qu'il a donné son consentement à ce que son locataire éclairât son café par le gaz pendant la durée du bail.

Attendu que les cafés les plus importants de la ville ont adopté l'éclairage par le gaz; que le café Fabre ne pourrait adopter un autre mode d'éclairage sans voir diminuer le nombre de ses habitués, et qu'en agissant comme il l'a fait, Fabre a usé de la chose louée en bon père de famille, et conformément à la destination que les parties lui ont donnée (art. 1728 du C. c.); que dès lors il y a lieu de déclarer qu'il a eu et aura droit d'éclairer son café par le gaz; — Attendu, quant aux travaux relatifs à cet éclairage, que les rainures faites aux façades extérieures et autres travaux intérieurs, ne sont pas de nature à porter préjudice à la solidité de la maison; que le locataire n'a fait que ce que l'administration municipale a fait exécuter elle-même à un grand nombre de maisons pour l'établissement des conduits de réverbères; — Attendu cependant que les travaux intérieurs se trouvant placés sur le pavé de l'entresol, peuvent compromettre la sûreté du sieur Fabre lui-même et la solidité de la maison, et qu'il y a lieu d'ordonner que les tuyaux seront, autant que possible, placés à l'extérieur de la maison, et que ceux qui se trouvent à l'entresol, et notamment dans les pièces où sont les billards, seront supprimés et remplacés de manière que le gaz soit conduit à l'intérieur par des tuyaux apparents, entourés d'air ambiant, et que des grilles soient placées dans des endroits où il sera indispensable d'enfoncer les tuyaux dans le plancher pour conduire le gaz aux lustres; par ces motifs, etc. (*Gaz. des Trib.*, 5 août 1840).

(1) Dans l'espèce, M. Blot, miroitier, locataire depuis plusieurs années de deux boutiques dépendant d'une maison rue du Caire, appartenant à Mme Boucher, sous-loua une de ces boutiques à Mlle Poirier, fleuriste. Cette demoiselle fit établir le gaz dans sa boutique et dans sa cuisine comme moyen d'éclairage et de chauffage commode et économique.

Cette innovation n'étant point approuvée pas Mme Boucher, cette dame a fait assigner Mlle Poirier en référé pour voir dire que les conduits du gaz seraient supprimés.

M. le président a déclaré qu'il n'y avait lieu d'en ordonner la suppression, mais seulement de nommer un expert à l'effet de constater si les travaux pour la pose des conduits avaient été convenablement exécutés.

Le Tribunal a rendu le jugement suivant :

« Attendu que le droit de se chauffer et de s'éclairer, de quelque façon que ce soit, appartient au locataire, pourvu qu'il ne résulte du mode adopté ni danger ni inconvénient, surtout lorsqu'il n'existe aucune clause prohibitive dans le bail; — Attendu qu'il est établi par les documents de la cause que le gaz organisé par la demoiselle Poirier a été exécuté dans de bonnes conditions. » (*Droit*, 20 janv. 1862.)

nous semble que le propriétaire n'aurait pas le droit de s'y refuser. L'emploi de ce mode d'éclairage, qui se propage et s'étend de jour en jour, est d'un usage général dans les lieux destinés au commerce. Est-ce à dire que l'éclairage au gaz n'offre par des inconvénients et des dangers? Non, sans doute. Cependant le propriétaire, selon nous, ne pourrait raisonnablement s'opposer à un usage généralement suivi, quand d'ailleurs toutes les précautions sont prises pour éviter les accidents. On sait qu'en matière de bail, les usages ont toujours eu beaucoup d'empire.

531. Lorsqu'il s'agit d'un jardin, le locataire n'a pas le droit d'en changer la distribution, de détruire les allées, d'arracher les arbres et arbustes, etc (1).

532. Le locataire d'un corps de bâtiment, avec jardin, a le droit de faire dans le jardin des constructions se rattachant à son industrie, pourvu qu'elles n'enlèvent ni le jour, ni l'air à l'immeuble loué et qu'elles n'exigent la suppression d'aucun arbre (Trib. de la Seine, 2me ch., 22 décemb. 1858) (2).

Il faut conclure de ce qui précède que les changements légers que l'usage autorise et que le locataire a le droit de faire dans les lieux loués, ne peuvent s'opérer que dans des limites fort étroites. Le locataire ne doit pas oublier qu'il est tenu de jouir de la chose louée suivant sa

(1) Jugé en ce sens (Paris, 29 nov. 1862; S.-V.63.2.32).

(2) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision:

En 1852, M. Quecq, propriétaire d'une maison à Paris, avait loué un corps de bâtiment avec jardin à Renon, pour y exploiter une pension bourgeoise.—En 1858, Renon fait construire au fond du jardin un pavillon de 20 mètres de large sur 3 de haut recouvert en zinc et divisé en 7 cabinets dont plusieurs avec lits, etc. M. Quecq s'oppose à cette construction; il soutient que c'est changer la forme de la chose louée; le jardin devait rester jardin. Le surcroît de locataires augmentera les charges du propriétaire, etc. Mais le Tribunal, sur les plaidoiries de Me Sorel et Fremard, avocats, a, après visite des lieux, rendu le jugement suivant : « Attendu que la construction dont il s'agit ne cause aucun préjudice à Quecq; — Qu'étant d'une petite profondeur et ne dépassant pas le mur de clôture, elle n'a pas diminué le jour et l'air dont jouissait l'immeuble loué; — Qu'aucun arbre n'a disparu par suite de cette modification d'une petite partie du jardin;—Que le faible supplément de locataires qui en pourra résulter ne peut augmenter sensiblement les charges du propriétaire ni les causes de la détérioration de sa maison;—Qu'en fait, on ne peut dire avec quelque fondement qu'en faisant ladite construction Renon ait employé la chose louée à un autre usage que celui auquel elle était destinée; — Par ces motifs; — Déclare Quecq non recevable en sa demande, etc. »

destination et de manière que cette chose en elle-même et dans son ensemble reste toujours employée à l'usage fixé par la convention et selon les prévisions du contrat. Si donc les changements faits par le locataire dans les lieux loués dépassent les limites que nous venons d'indiquer, le bailleur a le droit de demander la cessation de l'usage abusif, le rétablissement des lieux dans leur premier état, ou la résiliation du bail avec ou sans dommages et intérêts, selon les circonstances (Duvergier, t. III, n° 397; Troplong, n° 312).

333. Le bailleur peut s'opposer non-seulement à tous es changements qui peuvent porter préjudice à la propriété, mais encore à ceux qui loin d'être dommageables seraient de véritables améliorations. *Invito beneficium non datur*, on ne peut forcer personne à s'enrichir contre son gré. Ainsi le propriétaire d'une maison destinée à l'habitation pourra empêcher son locataire de la convertir, par exemple, en usine, lors même que cette maison dût valoir plus après la transformation. Tel est aussi le sentiment de MM. Troplong (n° 312) et Duvergier (400)

334. Nous donnerons, en terminant, un conseil aux locataires qui veulent, ainsi qu'ils en ont le droit, faire quelques légères modifications dans les lieux qu'ils occupent : c'est de consulter préalablement le propriétaire et de n'exécuter aucun changement qu'avec son autorisation. On peut, par ce moyen, prévenir bien des difficultés. Le propriétaire aurait mauvaise grâce à s'opposer à des modifications qui ne lui causent aucun préjudice, lorsque d'ailleurs le locataire s'engage à remettre à la fin de sa jouissance les lieux dans leur premier état. Le locataire trouverait toujours protection devant les tribunaux contre les prétentions exagérées et le refus opiniâtre du propriétaire.

2° *Apporter à la conservation de la chose tous les soins convenables.*

335. Le preneur doit jouir et user de la chose louée, comme un bon et soigneux père de famille userait de la sienne propre ; il doit avoir le même soin pour la conserver qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour la sienne propre (Pothier, n. 190).

336. L'introduction, dans les écuries louées, de che-

vaux atteints de la morve, constitue une contravention à l'obligation imposée au preneur de jouir en bon père de famille, et peut entraîner la résiliation du bail (Paris, *Gaz. des Trib.* du 6 déc. 1856).

337. Le locataire qui, par des tapages violents et prolongés, porte atteinte au repos des autres habitants de la maison, peut être expulsé comme ne remplissant pas l'obligation de jouir en bon père de famille (1) (Bordeaux, 25 août 1836, D.A. t. XXX, p. 352). L'ancienne jurisprudence s'était prononcée dans le même sens : « Un locataire, dit Denisart (*Collection de jurisprudence*, v° *Locataire*, n° 16), qui ferait un bruit affecté et extraordinaire sur la tête de son voisin, qui interrompait son sommeil à toute heure de nuit, par des coups redoublés, en rentrant à des heures indues, qui l'insulterait continuellement ou ses domestiques ; en un mot, qui *mésuserait absolument de la chose qui lui est louée*, se mettrait dans le cas d'être *expulsé* par la justice. C'est ce qui a été jugé formellement dans de pareilles circonstances par un arrêt rendu en la Tournelle, conformément aux conclusions de M. Séguier, avocat général, le 7 février 1767. La Cour ordonna l'expulsion du sieur Panet de l'appartement qu'il occupait dans la maison où demeurait le sieur Palisot. » Il n'est personne qui ne reconnaisse la justesse de cette décision.

338. L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille emporte celle de conserver cette chose dans l'état où le preneur l'a reçue. Celui-ci doit donc la rendre dans cet état, sauf le cas où les pertes ou les dégradations sont le résultat de la vétusté ou de la force majeure ; mais, pour appliquer ce principe, on distingue s'il a été fait ou non un état des lieux. Si un état a été dressé, on doit s'y conformer. Il fait loi entre les contractants (C. c., art. 1730). A défaut de cet état, le preneur est présumé avoir reçu les biens en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire (C. c.,

(1) Pareillement, le Tribunal de la Seine (5e ch.), a jugé, le 14 mai 1859 que l'abus de jouissance commis par un locataire et consistant en bruits et tapages nocturnes peut donner lieu à la résiliation du bail (*Droit*, 19 mai 1859). Dans l'espèce, il était établi que le locataire, pour troubler le repos de son voisin, frappait pendant la nuit avec des bêches sur le plancher et les cloisons de sa chambre. — Voyez add. n° 1076.

art. 1731) (1). Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. c., art. 1732) (2). Ainsi, la loi établit en principe général que les dégradations ou les pertes qui arrivent pendant le temps de la jouissance du locataire, sont le résultat de sa faute ; tel est l'effet de la présomption légale. Lors donc que ces dégradations ou ces pertes n'auront pas eu lieu par la faute du locataire, il sera obligé d'en fournir la preuve. Et cette disposition de la loi n'a rien que de fort équitable, puisqu'en effet le locataire est présumé avoir reçu en bon état de réparations locatives les lieux qu'il a loués. S'il en est autrement, c'est à lui-même à se reprocher sa propre négligence.

Toutefois il importe de faire observer que la présomption légale établie contre le locataire, à l'égard des dégradations et des pertes survenues à la chose louée, n'a lieu que quand il est constaté que ces dégradations ou ces pertes sont arrivées pendant sa jouissance. L'art. 1732 du C. c. rapporté ci-dessus est formel à cet égard.

Mais toutes les dégradations survenues pendant la jouissance sont-elles présumées de droit provenir de la faute du preneur? La présomption de faute établie contre le preneur ne doit avoir lieu qu'à l'égard des dégradations qui occasionnent des réparations locatives. La principale différence qui existe entre les réparations locatives et celles qui ne le sont pas, consiste en ce que les premières seulement sont présumées dues à une dégradation commise par le fait du preneur. Au reste, lorsqu'il est prouvé que la dégradation survenue à la chose louée provient du fait de l'homme, le preneur en est présumé l'auteur, quel que soit d'ailleurs le genre de réparation auquel elle donne lieu. C'est en ce sens qu'il faut expliquer l'art. 1731 du Code civil.

---

(1) La preuve que les lieux n'étaient pas en bon état peut-elle être faite par témoins ? Voyez p. 172.

(2) Tout ce qui tend à ruiner ou à déprécier la maison rentre dans la catégorie des dégradations et des pertes dont le preneur est responsable. Par exemple, à l'égard des baux de maisons, il y a dégradation lorsque le locataire endommage les murs et croisées, des lambris, des papiers et tapisseries; lorsqu'il détruit ou détériore les arbres d'un jardin, qu'il laisse les espaliers sans les tailler, qu'il brise les balustrades, etc., etc.

339. Les plombs, les fers et les autres choses dépendantes d'une maison, qui viennent à être volés, doivent être rétablis aux frais du locataire, à moins qu'il ne justifie qu'on ne peut, à cet égard, lui imputer aucune négligence ou défaut de précaution (Merlin, *Répertoire de jurisprudence*, au mot *Bail*, § 8, n° 2).

Pareillement on doit décider que, si des dégradations ont été commises par des tiers, alors même qu'ils ont agi par inimitié contre le preneur, celui-ci n'en est point responsable, à moins que la cause du dommage ne provienne d'une faute de sa part (Pothier, n° 195 ; Duvergier, t. III, nos 438 et 439).

De ce que le locataire répond des pertes qui surviennent pendant sa jouissance, il résulte qu'il serait responsable s'il laissait perdre par non-usage une servitude utile à la chose louée, dont il aurait eu pleine connaissance (Troplong, n° 338).

340. A l'égard du cas de guerre, voyez add. n° 1077.

341. La responsabilité du locataire n'est pas seulement limitée aux dégradations qui résultent de sa faute personnelle, mais elle s'étend encore aux dégradations et aux pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires (C. civ., art. 1735).

On désigne sous la dénomination de *personnes de sa maison*, non-seulement la femme et les enfants du locataire, les parents qu'il a chez lui et ses domestiques des deux sexes, mais encore ses hôtes, ses pensionnaires, les ouvriers qu'il emploie, et toutes les personnes qu'il admet dans sa maison.

Mais il importe de faire observer que la responsabilité du preneur relativement aux dégradations ou aux pertes cesse ou diminue lorsqu'il y a une personne préposée par le bailleur pour avoir soin de la chose. Si donc je suis locataire d'une maison, et qu'il y ait un portier préposé par le bailleur, je suis déchargé de cette responsabilité relativement aux usurpations qui ont pu être à la connaissance du portier; c'est à lui à en instruire son maître, et j'ai dû croire qu'il l'a fait (Delvincourt, t. III, notes, p. 194).

342. Le locataire d'une auberge est responsable des dégradations causées par la faute des voyageurs qui y sont reçus, soit que ces dégradations résultent d'un incendie,

soit qu'elles proviennent d'un autre fait (Duvergier, t. III, n° 431, et Troplong, n° 397).

343. Quant à la responsabilité des fautes des sous-locataires, elle pèse toujours sur le locataire, soit qu'il ait sous-loué la maison tout entière ou en partie, soit qu'il ait cédé son bail (Toullier, t. XI, n° 166, et Duvergier, t. III, n° 430)

344. Le principe qui rend, en général, le locataire responsable des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, s'applique particulièrement au cas d'incendie. En effet, l'art. 1733 du Code civil est ainsi conçu : « Il (le locataire) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. »

L'art. 1734 du même Code ajoute : « S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-ci seul en est tenu; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus. » Voyez add. n° 1078.

345. Voici les considérations puissantes qui ont déterminé les auteurs du Code civil à rendre le locataire responsable de l'incendie. « Dans ce cas, dit M. Mouricault dans son rapport au Tribunat, il y a un point certain, c'est que le propriétaire qui éprouve le dommage a droit à une indemnité; et, à côté de ce droit, est le fait également certain que l'incendie, ayant commencé dans la maison, est le produit de la faute des locataires quels qu'ils soient. C'est donc sur ces locataires que doit porter l'action de garantie; et quand le coupable n'est pas connu, il faut bien que ce soit sur tous. C'est à eux à se surveiller mutuellement, surtout désormais, au moyen de l'avertissement que la loi leur donne ici. Il en résultera non-seulement que le propriétaire lésé ne restera pas sans indemnité, mais encore une surveillance plus active préviendra, sinon toujours l'incendie, du moins souvent ses progrès; et sous ce point de vue, la disposition du projet a le double mérite d'être juste et salutaire. Au reste, elle contient les modifications que pouvaient désirer les locataires eux-mêmes pour la rendre presque toujours sans inconvénient : car

elle ajoute, non-seulement que s'ils prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, celui-là seul sera tenu de la garantie, mais encore qu'en tous cas ceux-là n'en seront pas tenus qui prouveront du moins que l'incendie n'a pu commencer chez eux. »

346. La présomption légale de faute n'est établie qu'en faveur du bailleur contre le preneur; elle ne s'applique pas aux locataires entre eux. En conséquence, le locataire d'une maison où a éclaté un incendie ne peut réclamer de dommages et intérêts contre un autre locataire de la même maison qu'en prouvant, non-seulement que le feu a commencé chez ce dernier, mais encore que l'incendie a eu lieu par sa faute, sa négligence ou son imprudence (Bordeaux, 25 juin 1828; Lyon, 12 août 1829; Cass., 11 avril 1831, S.-V.31.1.196; D.P.31.1.125; Paris, 23 mai 1835, *Gaz. des Trib.*, 3 juin 1835; Duvergier, t. III, n° 415; Troplong, n° 367).

347. La présomption légale de faute contre le locataire chez qui a commencé l'incendie subsiste, quoique le propriétaire habite lui-même dans la maison incendiée (Grenoble, 17 janv. 1823; Lyon, 17 janv. 1834; S.-V.32. 2.242).

Mais lorsque le propriétaire habite dans la maison et qu'on ignore où a commencé l'incendie, la présomption légale de faute établie contre les locataires cesse d'être applicable, et, dans ce cas, le propriétaire ne peut réclamer contre eux des dommages et intérêts (Duvergier, t. III. n° 425; Riom, 4 août 1829). Voyez add. n° 1079.

Le propriétaire d'une maison brûlée ou dégradée par suite d'un incendie qui a commencé dans une maison voisine ne peut réclamer des dommages et intérêts contre son voisin qu'à charge de prouver que l'incendie a eu lieu par l'imprudence ou par la négligence de ce voisin (Paris, 16 mai 1825; Nancy, 19 juillet 1825; Cass., 18 déc. 1827 et 1er juill. 1834; S.-V.34.1.559).

348. L'art. 1733 du C. c., qui dispose que, dans le cas d'incendie, le locataire est présumé auteur du dommage, n'est plus applicable lorsque le locataire n'est actionné que par le propriétaire voisin. Dans ce cas, ce dernier est tenu de prouver que l'incendie vient du fait du locataire (Paris, 2me ch., 6 juill. 1841, *Droit*, 10 juill. 1841).

349. Le propriétaire qui a autorisé ou toléré, de la

part d'un de ses locataires, l'établissement d'un fourneau contre un mur à pan de bois sans que les précautions exigées par les lois et règlements aient été prises, est responsable, à l'égard des autres locataires, du préjudice qu'ils ont souffert à la suite d'un incendie causé par vice de construction. Le locataire dans la boutique duquel l'incendie a commencé, et qui a indemnisé le propriétaire, a son recours contre l'ouvrier qui n'a pas construit le fourneau suivant les règles de l'art (Paris, 2 déc. 1812).

350. Lorsqu'il y a eu cession de bail ou sous-location, le propriétaire peut agir directement contre les sous-locataires pour la réparation du tort causé par l'incendie (Toullier, t. XI, n° 169; Duranton, t. XVII, n° 112; Troplong, n°371; Paris, 18 juin 1851; S.-V.52.2.235).

351. Celui des locataires qui, par l'effet de la solidarité, a payé le dommage pour la totalité, a son recours contre ceux qui étaient responsables comme lui, pour leur en faire supporter leur part. La portion pour laquelle chacun doit contribuer est égale; elle se règle par tête de locataire, par portion virile; elle n'est point proportionnée à la valeur de l'appartement ou du loyer de chacun (1). On doit regarder comme un seul et même locataire ceux qui auront loué en commun les mêmes lieux (Duranton, t. XVII, n° 10; Duvergier, t. III, n° 423, et Troplong, n° 379).

352. L'indemnité due par le locataire au propriétaire, en ce qui concerne le dommage causé au bâtiment, ne s'étend qu'à la perte réellement éprouvée par le bailleur, eu égard à l'état de l'immeuble au moment de l'incendie. Le bailleur ne peut ni contraindre le locataire à reconstruire le bâtiment incendié, ni exiger de lui la somme nécessaire pour opérer cette reconstruction.

L'indemnité à laquelle il a droit se détermine en défal

---

(1) Par exemple, dans la maison incendiée, il y a cinq locataires; une somme de 100,000 fr. est allouée pour indemnité au propriétaire. Tous les locataires sont tenus solidairement du paiement de cette somme. La répartition sera égale entre eux; le locataire qui n'a qu'un loyer de 400 fr. devra contribuer de même que celui qui paie un loyer de 1500 fr., c'est-à-dire que, dans notre espèce, chaque locataire contribuera pour 20,000 fr.

Le Code sarde a admis en cette matière des principes beaucoup moins rigoureux; en effet, l'art. 1745 de ce Code dispose que chaque locataire est responsable de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie qu'il occupe

quant de la dépense que nécessiterait la reconstruction une somme équivalente à la différence du neuf au vieux (Troplong, t. II, n° 390; Duvergier, t. III, n° 419; Aubry et Rau, sur Zachariæ, t. III, p. 350 et 351; Nancy, 9 août 1849; Paris, 3 janv. 1850; Riom, 24 août 1868; S.-V.51. 2.129 et 13z; 70.1.60); mais en sus de cette indemnité, il lui est dû bonification de la perte des loyers pendant le temps nécessaire à la remise en état et à la relocation du bâtiment (Mêmes auteurs; Rouen, 10 fév. 1843 et 6 août 1846; Cass., 9 nov. 1869; S.-V. 43.2.234; 48.2.140; 70.1.60).

Celui qui est responsable des suites d'un incendie est passible de toutes les pertes occasionnées par les mesures que la police a prises pour arrêter le feu (Pau, 6 juill. 1825).

353. La présomption légale établie contre le locataire en cas d'incendie n'a lieu qu'à l'égard du dommage causé aux bâtiments; elle ne s'applique pas de plein droit à la perte ou à la détérioration du mobilier du propriétaire qui se trouve dans la partie du bâtiment incendié. Le propriétaire n'aura droit à une indemnité pour son mobilier qu'autant qu'il prouvera la faute du preneur (Lyon, 17 janv. 1834; Dalloz, t. XXXIV, 2me part., 150; Duvergier, t. III, n° 420, et Troplong, n° 392).

354. Les travaux exécutés par le locataire dans une cheminée dépendante de la location ne lui permettent plus d'invoquer, en cas d'incendie, le vice primitif de la construction de cette cheminée (Paris, 3me ch., 28 mai 1859; *Droit*, 3 juin 1859).

355. Après l'expiration du bail, le locataire resté en possession des lieux du consentement du propriétaire est soumis, en cas d'incendie, à la responsabilité édictée par l'art. 1733, C. civ. (Cass., 21 nov. 1851; *Droit*, 25 nov. 1858).

356. Le locataire répond de l'incendie qui éclate dans une dépendance des lieux à lui loués, lors même qu'il prouverait que cet incendie est dû à l'imprudence d'un enfant étranger qui y a pénétré (Trib. de la Seine, 4me ch., 22 juin 1859; *Droit*, 8 juil. 1859).

357. Les locataires peuvent, au moyen des assurances contre l'incendie, se mettre à l'abri de la responsabilité si grave que la loi fait peser sur eux en cas de sinistre arrivé par le feu. C'est là une précaution que recom-

mandent la prudence et les soins vigilants du bon père de famille (1).

358. Le preneur est tenu, pendant la durée du bail, d'avertir le bailleur de toutes les réparations qui peuvent être nécessaires aux lieux loués et qui ne sont point locatives. Telle est la conséquence de l'obligation imposée au preneur de jouir en bon père de famille. En effet, le preneur est gardien de la chose louée. Il doit veiller à sa conservation. Le préjudice qui peut résulter de la négligence ou de la malveillance du locataire à avertir le propriétaire peut autoriser ce dernier à réclamer des dommages-intérêts. C'est ce que décide l'art. 440 du Code prussien (Anthoine de St-Joseph, *Concordance entre les Codes civils étrangers*, p. 93); cette disposition nous semble applicable sous l'empire de notre législation.

359. Pareillement, l'obligation de jouir en bon père de famille astreint le locataire à informer le propriétaire des troubles qui peuvent être exercés par des tiers, et qui feraient supposer une prétention à la propriété (C. c., art. 1727 ; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 391).

360. Le locataire ne doit jeter dans les fosses d'aisances ni eaux de vaisselle, ni eaux de savon. L'infraction à cette obligation, qui rentre aussi dans l'obligation de jouir en bon père de famille, rendrait le locataire passible de dommages et intérêts envers le propriétaire (Ruelle, n° 235).

Mais ce dernier doit avoir des cuvettes aux croisées de sa maison, car, les locataires ne pouvant pas jeter leurs eaux dans la rue sans s'exposer à une amende de police, il faut qu'ils aient la possibilité de les jeter en quelque endroit.

3° *Rendre la chose en bon état à la fin du bail.*

361. S'il a été fait un état des lieux (2) 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 (C. c., art. 1730).

---

(1) Voyez notre *Manuel général des assurances*, 2e édition mise au courant de la jurisprudence par de Corny.

(2) Quant à l'état des lieux et à sa forme, voyez ci-dessus, p. 47.

362. 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 (C. c., art. 1731).

Ainsi, le locataire qui laisse, par exemple, les marbres des cheminées écornés, les glaces cassées, les dalles des salles à manger fendues, etc., sera tenu de les faire remplacer. Il doit rendre la chose en bon état, et ce n'est point remplir cette obligation que de la rendre dégradée.

363. M. Delvincourt pense que la preuve par témoins ne peut pas être faite, lorsque l'objet du litige excède la somme de 150 fr.; « parce que, dit-il, la preuve testimoniale ne doit, en général, être admise au-dessus de cette somme que lorsqu'il a été impossible au créancier de se procurer une preuve écrite. Or, ici, la partie pouvait faire dresser l'état des lieux. » Mais nous croyons avec MM. Duranton, t. XVII, n° 101; Duvergier, t. III, n° 443, et Troplong, n° 340, que M. Delvincourt applique à la preuve d'un fait une règle qui n'est établie que pour la preuve des conventions. En effet, l'art. 1731 prévoit l'hypothèse où il n'y a pas eu d'état des lieux, conséquemment point de preuve écrite; et cependant il autorise le preneur à prouver que les lieux loués n'étaient pas en bon état au moment du bail; il serait contradictoire qu'il exigeât une preuve écrite, lorsqu'il dispose pour le cas où cette preuve n'existe pas. Ainsi, la preuve testimoniale peut être admise comme preuve d'un simple fait: cette opinion repose, d'ailleurs, sur un arrêt de la Cour de Bourges, du 2 mars 1825 (S.-V.25.2.358).

364. Au reste, soit qu'il ait été fait un état des lieux, soit qu'il n'en ait pas été dressé, le locataire n'est pas tenu des pertes ou des dégradations survenues par force majeure, par cas fortuit ou vétusté; c'est à lui à prouver la force majeure, le cas fortuit ou la vétusté; mais les réparations locatives sont à sa charge.

Que doit-on entendre par réparations locatives? Quelle est l'étendue des obligations du locataire à l'égard de ces réparations? Pour la solution de ces questions, voyez *infrà* nos 556 et suiv.

Le locataire a-t-il le droit d'enlever les améliorations qu'il a faites dans les lieux loués? Voyez *infrà* n° 915.

§ 3. — *De l'obligation de payer le prix.*

365. Pour le locataire, l'obligation de payer le prix à l'échéance du terme résulte de la nature même du bail; en effet, ce contrat ne peut se former qu'autant que le bailleur promet au preneur la jouissance d'une chose, et que ce dernier s'oblige à payer le prix convenu. Car l'obligation de faire jouir d'une chose, sans stipulation de prix, n'est pas un louage, mais un prêt à usage.

1° *Du prix et des difficultés auxquelles il peut donner lieu.*

366. Nous avons indiqué dans le titre préliminaire de ce Manuel, page 16, comment le prix du bail doit être déterminé, et quelles sont les règles à suivre en cas de contestation sur la quotité du prix du bail; nous nous bornons à y renvoyer.

2° *Des causes qui peuvent donner lieu à une remise ou diminution de prix, ou à une indemnité.*

367. Le loyer n'étant que le prix de l'usage futur de la chose louée, il suit de là que si le bailleur n'a pu, à l'époque fixée par le bail, procurer au preneur la jouissance de la chose louée, le preneur a droit à la remise totale du loyer.

Quand même le propriétaire offrirait les clefs au locataire, si la maison était inhabitable par suite du mauvais état où elle se trouve, quoique ce fût sans la faute du bailleur, par suite d'un ouragan arrivé peu de jours avant celui auquel le locataire devait entrer en jouissance, le locataire pourrait refuser de recevoir les clefs; et s'il était constaté que la maison n'est pas exploitable, le locataire n'en devrait pas le loyer, jusqu'à ce que la maison eût été mise en bon état, et qu'on eût fait depuis de nouvelles offres au locataire de lui en remettre les clefs. Il y a plus: le locataire peut en ce cas demander à être déchargé du bail entier, afin de se pourvoir ailleurs d'une autre maison; car il n'est pas obligé de rester sans maison en attendant que les réparations soient faites (Pothier, n^os^ 145 à 147).

368. Lorsque la chose louée a péri en totalité par cas

fortuit, le locataire est déchargé des loyers depuis le jour où la perte est arrivée, et la résolution du bail a lieu de plein droit.

. Si le locataire est forcé de déloger, parce que la maison qu'il occupe menace ruine, le loyer cessera de courir, et il n'en devra plus depuis le jour de son déménagement. Néanmoins il faudrait préalablement que le locataire obtînt un jugement qui l'autorisât à sortir des lieux, attendu l'imminence reconnue du danger. Le locataire, dans ce cas, a aussi le droit de demander la résiliation du bail.

369. Le locataire ne peut demander remise du loyer lorsque l'empêchement de jouir des lieux loués est venu de sa part. Il suffit, en ce cas, qu'il y ait une jouissance possible ou usage possible de la chose, qu'il n'a tenu qu'au locataire d'avoir ou par lui ou par d'autres, pour que le loyer en soit dû (Pothier, n° 142).

Cette décision doit être suivie lors même que le locataire quitterait la maison pour occuper des fonctions qui exigent son déplacement ou son expatriation. Il ne serait point fondé à demander la décharge des loyers courus pendant le temps que son absence l'a empêché d'habiter la maison (Pothier, n° 151).

370. Le bailleur ne peut s'affranchir de l'obligation d'accorder une indemnité au locataire troublé dans sa jouissance, qu'autant que la cause du dommage serait naturelle, indépendante du fait de l'homme, et que l'existence en aurait été connue à l'époque du bail. Il doit cette indemnité, lorsque le trouble résulte d'une mesure prise par l'autorité administrative dans les limites de ses attributions (Nancy, 17 mai 1837, D.P.38.2.219).

371. Le locataire a droit à une diminution de prix, et même, suivant les circonstances, à la résiliation du bail avec ou sans dommages et intérêts :

1° Si le bailleur ne délivre pas en totalité les lieux loués (V. p. 51) ;

2° Si les lieux loués ne se trouvent pas au moment de la délivrance dans le même état que lors du contrat ;

3° Si les réparations que le locataire est obligé de souffrir durent plus de quarante jours ;

4° Si les lieux loués sont détruits en partie ;

5° Si le locataire est évincé par jugement, ou dépossédé pour cause d'utilité publique (V. p. 122 et suiv.).

372. La diminution du prix est proportionnelle et se règle sur l'importance de la partie des lieux dont le locataire a été privé, et sur le temps pendant lequel il a cessé d'en jouir.

373. Outre la diminution de loyer, le locataire a le droit de réclamer dans certains cas une indemnité, ou, en d'autres termes, des dommages et intérêts, par exemple, si les lieux loués n'ont pas été délivrés en totalité; et si c'est par le fait du bailleur que l'empêchement est arrivé, le locataire sera fondé à demander une diminution de loyer et des dommages-intérêts, ou même, suivant les circonstances, la résiliation du bail. Mais si l'impossibilité de faire une délivrance complète provient de force majeure, le locataire ne pourra exiger que la résiliation du bail ou la diminution du prix, mais sans dommages et intérêts (Pothier, n° 74; Troplong, n° 174).

374. De même, lorsqu'une partie de la chose louée a péri par cas fortuit, et que la perte est arrivée par la faute du bailleur (par exemple, en ne faisant pas une réparation dont le locataire aurait dénoncé la nécessité), le locataire aura droit à une diminution de loyer pour la privation de la partie des lieux qui a péri, et à des dommages-intérêts pour le préjudice qu'il a souffert par la négligence du propriétaire.

375. S'il résulte des vices ou défauts de la chose louée, quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser (C. c., 2° alinéa de l'art. 1721); Voy. p. 129.

S'il a été convenu, lors du bail, qu'au cas de vente, l'acquéreur pourrait expulser le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière déterminée par la loi (C. c., art. 1744). Mais si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a pas de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts (C. c., art. 1750).

376. Quand le bailleur, contre la volonté du locataire, fait dans les lieux loués des réparations qui ne sont point urgentes, le locataire peut réclamer des dommages et intérêts (Troplong, n. 248; Voyez p. 112).

3° *Des époques du paiement et de ceux par qui et à qui il doit être fait.*

377. Le paiement du prix doit être fait de la manière réglée par les parties; c'est-à-dire soit en numéraire, soit en denrées, soit autrement (Voy. p. 16); il doit être effectué aux époques déterminées par la convention, et, à défaut de stipulation, aux époques fixées par l'usage des lieux.

378. Il est évident que le paiement des loyers doit être effectué par le preneur, puisque le bailleur ne connaît que lui.

En l'absence de bail, le mari est présumé s'être seul obligé au paiement du loyer de l'habitation qu'il occupe avec sa femme (Bordeaux, 22 juin 1849, D.P. 52.5.35).

379. A Paris, les loyers sont, à moins de conventions contraires, exigibles aux quatre termes ordinaires de l'année, c'est-à-dire le 1er des mois de janvier, avril, juillet et octobre.

Cependant les propriétaires accordent ordinairement aux locataires, pour le paiement des loyers, à chaque terme, un délai qui varie selon le taux des locations ou la nature des lieux loués. Ce délai est de huit jours pour les loyers de 400 fr. et au-dessous; il est de quinze jours pour les loyers au-dessus de 400 fr., et pour ceux des boutiques. Remarquez toutefois que le délai dont nous parlons n'est qu'un terme de grâce, et que le propriétaire peut contraindre le locataire à payer le 1er des mois susindiqués. C'est ce que le Tribunal de la Seine a jugé plusieurs fois (1).

---

(1) Cependant, cette jurisprudence n'est point toujours appliquée par le Tribunal civil de la Seine, et nous devons mentionner ici des jugements de la 5e ch. de ce Tribunal rendus les 20 janv. et 3 fév. 1847 et le 31 janv. 1861 qui ont décidé que quand le prix de la location dépasse annuellement 400 fr., le propriétaire ne peut exiger le paiement des loyers que le 15 du mois de chaque terme, et qu'en conséquence le commandement fait avant cette époque est nul et reste à la charge du propriétaire ainsi que les frais de saisie et autres qui auraient été faits par suite de ce commandement (*Droit* du 21 janv. 1847 et *Gaz. des Trib.*, 4 fév. 1847, et 1er fév. 1861). Mais on doit rejeter ces décisions comme contraires à l'usage établi en cette matière. Nous le répétons, le délai de 8 ou 15 jours accordé au locataire suivant le prix ou la nature de la location n'est qu'un délai de grâce, et le propriétaire peut exiger aussitôt le premier jour du terme le paiement du loyer échu. C'est, au reste, ce que la Cour de

A Orléans, à Auxerre, à Metz, dans le Boulonais, les loyers des maisons se paient par terme à six mois chacun, à Noël et à la Saint-Jean-Baptiste; dans la Touraine les termes pour paiement des loyers sont fixés aux fêtes de Notre-Dame de Mars (25 mars), de Saint-Jean-Baptiste (24 juin), de Saint-Michel (29 septembre), et de Noël (25 décembre); à Blois, le loyer n'est exigible qu'à l'expiration de l'année; à Marseille, le paiement des loyers a lieu par semestre, aux fêtes de Saint-Michel et de Pâques; à Bordeaux, on paie le loyer de trois mois en trois mois, à partir du jour où le bail a commencé. Mais il n'y a pas, comme à Paris, des termes fixes pour l'entrée et la sortie des lieux. Ainsi celui qui a loué un appartement le 20 mars doit payer son loyer le 20 juin, le 20 septembre, le 20 décembre.

A défaut de conventions ou d'usages qui y suppléent, les loyers et les fermages s'acquittent annuellement (Despeisses, *du Louage*, sect. IV, n° 9).

380. Si les parties étaient convenues d'une seule somme pour tout le temps du bail, elle doit être payée à l'expiration de ce temps.

381. Lorsque les parties n'ont pas fixé le lieu auquel le paiement doit être effectué, c'est au domicile du locataire qu'il doit être fait (Arg. de l'art. 1247 du C. c.).

382. Le paiement doit être fait au propriétaire même, ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui (1), ou qui soit autorisé par justice ou par la loi (comme les tuteurs, les maris et tous autres administrateurs). Le paiement fait à celui qui n'aurait pas pouvoir de recevoir pour le pro-

---

Paris, 4e chambre, a reconnu par arrêt du 8 janv. 1848, confirmatif d'un jugement du Tribunal civil de la Seine du 4 mars 1847, en décidant que la condamnation au paiement d'un terme de loyer peut être prononcée dès le 1er du mois sans attendre l'expiration du délai d'usage que les propriétaires à Paris accordent généralement aux locataires (*Gaz. des Trib.*, 14 janv. 1848).

Notons aussi que la jurisprudence constante du Tribunal de la Seine est de n'accorder ni terme ni délai au locataire condamné à payer des loyers arriérés, le motif est d'éviter l'accumulation des termes échus, et, par suite, la diminution de garantie qu'offrent au propriétaire les meubles de son locataire.

(1) Le paiement fait au portier, porteur de la quittance du propriétaire, est valable. Cependant, si la somme était importante, nous engageons les locataires à payer directement au propriétaire ou à son fondé de pouvoir, car il n'est malheureusement pas sans exemple que des locataires aient été, en pareille circonstance, victimes de faux ou d'escroquerie de la part des portiers.

priétaire est valable si celui-ci le ratifie ou s'il en a profité (Arg. de l'art. 1220 du C. civ.). Voyez add. n° 1080.

383. Si la procuration avait été révoquée et la révocation notifiée, le paiement ne serait pas valable (Arg. des art. 2004 et 2005, Code civ.). Au reste le paiement fait au propriétaire apparent est valable (Besançon, 15 fév. 1827, D.P.33.2.147).

384. Le paiement fait au propriétaire mineur émancipé est valable. Mais si, dans le bail, le loyer est stipulé payable par avance, il y aurait du danger pour le locataire à faire ce paiement au mineur; car un tel paiement pourrait avoir la couleur d'un emprunt, et le mineur en le recevant ferait plus qu'un acte d'administration.

Le preneur ne devrait payer par anticipation qu'en faisant intervenir le conseil de famille (Troplong, n° 145; Poitiers, 5 mars 1823).

385. Lorsque le propriétaire est décédé, le paiement doit être fait à ses héritiers, et, dans le cas où la succession serait déclarée vacante, au curateur à cette succession vacante (Art. 779, 803 et 813, C.civ.).

386. Lorsque le propriétaire est en faillite, le paiement doit être fait aux syndics. Le propriétaire tombé en faillite, étant dessaisi de l'administration de tous ses biens, n'a plus qualité pour recevoir (C. comm., art. 443); le paiement qui serait fait entre ses mains n'opérerait point la libération du locataire.

387. En cas de saisie de l'immeuble, le locataire doit payer aux créanciers inscrits les loyers échus depuis la dénonciation faite au propriétaire saisi (C. proc. civ., art. 689 et 690). La Cour de Rouen a même décidé par arrêts des 17 mai 1825 et 14 sept. 1826 (D.P.30.2.67), que le locataire ne peut opposer aucune compensation pour ce que le saisi lui devait encore, bien que cette compensation eût son principe dans un acte notarié passé longtemps avant la saisie.

388. Lorsque le propriétaire est absent (1), le locataire peut payer à celui qui aura été commis par la justice pour administrer les biens de l'absent, ou à ceux de

(1) On appelle *vulgairement* absent celui qui ne se trouve pas au lieu de sa demeure ordinaire; mais aux termes de la loi, l'absent est celui dont on n'a pas de nouvelles, et dont l'existence paraît être douteuse.

ses héritiers, qui seraient envoyés en possession provisoire des biens de ce dernier par jugement du tribunal (C. c., art. 112 et 120).

389. Lorsque le bailleur a vendu la propriété louée, et que l'acquéreur a fait notifier au locataire son contrat d'acquisition, c'est à l'acquéreur que le locataire doit payer.

390. Un huissier porteur de pièces est apte à recevoir pour le propriétaire, et sa quittance est valable comme celle du propriétaire lui-même.

391. Le paiement fait par le locataire à la femme du propriétaire n'est valable qu'autant qu'il est reconnu et ratifié par le mari, excepté toutefois lorsque la femme est marchande publique, et que la location dont il s'agit est dépendante de son commerce ou y a rapport.

On nomme *marchande publique* la femme qui fait un commerce distinct et séparé de son mari (C. comm., art. 5).

392. Le propriétaire peut demander au locataire le paiement de tous les termes échus dont il ne rapporte pas quittance. Mais lorsque le locataire ne produit, par exemple, que la dernière quittance ou les deux ou trois dernières, le propriétaire peut-il exiger le paiement des termes antérieurs ? Le Code civil ne contient aucune disposition à cet égard. La question est donc abandonnée aux lumières et à la prudence des juges, qui peuvent, d'après les circonstances, rejeter la présomption de paiement des termes antérieurs, quoiqu'il existe trois ou quatre quittances des trois ou quatre derniers termes; comme aussi ils peuvent l'admettre quoiqu'il n'y ait qu'une ou deux quittances du dernier ou des deux derniers termes (Delvincourt, t. III, notes, p. 195, et Toullier, t. VII, n° 339). Cependant, en général, les quittances font présumer, lorsqu'elles sont sans réserve, que les termes précédents ont été acquittés (Troplong, n° 328). Voyez add. n° 1081.

393. Lorsqu'il n'y a pas de bail par écrit, Denisart dit que l'usage, à Paris, est que le locataire qui a délogé au vu et au su de son propriétaire, soit cru du paiement de ses loyers sur son affirmation, aussitôt sa sortie, sans attendre que le délai de la prescription de cinq ans se soit écoulé. Mais ce fait n'établit, suivant ce que nous venons de dire, qu'une présomption qui peut être, selon les circonstances, admise ou rejetée par les tribunaux.

394. Il arrive assez fréquemment que le locataire, avant même d'entrer dans les lieux qu'il a loués, paye par avance un ou plusieurs termes du loyer convenu; ces paiements sont valables (c'est-à-dire qu'ils opèrent la libération du locataire envers le propriétaire), pourvu qu'ils aient eu lieu de bonne foi. Les créanciers du bailleur ne pourront les faire annuler qu'autant qu'ils prouveront que ces paiements anticipés ont été faits en fraude de leurs droits (Grenier, *des Hypoth.*, n° 142; Toullier, t. VII, n° 81; Duvergier, t. III, n° 465; Troplong, *du Louage*, n° 325, et *des Hypoth.*, n° 177 *ter*). Voyez add. n° 1082.

395. Peu importe que les paiements aient été faits en exécution d'une clause du bail ou qu'ils l'aient été indépendamment d'une pareille clause. Dans ce dernier cas, comme dans le premier, ils sont faits dans les limites des droits des parties; et la fraude seule peut faire annuler les paiements (Rolland de Villargues, au mot *Bail*, n° 398).

396. Si le locataire disparaît sans avoir payé les loyers échus, le propriétaire ne peut, de son autorité privée, faire ouvrir les lieux loués; il doit, quand le loyer annuel n'excède pas 400 francs à Paris et partout ailleurs présenter une requête au juge de paix. Quand le loyer annuel est au-dessus de cette somme, la requête doit être présentée au président du Tribunal de première instance.

397. Relativement au prix du loyer qu'il doit payer, le locataire est tenu des mêmes obligations que le débiteur ordinaire. Ainsi, le locataire ne peut pas contraindre le propriétaire à recevoir en partie le paiement du loyer, ou bien, par exemple, des meubles au lieu d'argent pour le paiement dudit loyer (Arg. des art. 1243 et 1244, C. c.). Le locataire est tenu de payer en totalité le loyer échu.

398. Lorsque le bailleur est en retard d'exécuter sur l'immeuble loué des travaux qu'il s'est engagé à faire opérer par une clause du bail, le preneur est en droit de retenir sur le prix des loyers une somme correspondante à l'importance du préjudice que lui cause cet état de choses sans qu'il soit nécessaire qu'il ait mis le bailleur en demeure de faire faire les travaux convenus.

Une mise en demeure ne serait nécessaire que pour faire courir au profit du preneur les dommages-intérêts auxquels il pourrait avoir droit, si la réduction du loyer ne suffisait pas pour l'indemniser.

Dans ce cas, une demande reconventionnelle, formée par le preneur contre le bailleur, en condamnation du bailleur à des dommages-intérêts pour l'inexécution des travaux convenus, est une véritable mise en demeure qui fait courir au profit du preneur les dommages-intérêts dont il s'agit (Douai, 24 mars 1847, S.V.48.2.189).

399. Quand le bailleur, à défaut de numéraire, accepte de son locataire un ou plusieurs billets à ordre pour paiement des loyers dus, il doit avoir soin d'énoncer dans la quittance le nombre des billets, les époques de leur échéance, et de mentionner, en outre, que ces billets n'opéreront la libération du preneur que s'ils sont acquittés à leur échéance (Voyez Modèles de quittance, n° 14, à la fin de ce volume).

Toutefois, nous conseillons aux propriétaires de refuser le paiement des loyers en billets, lorsqu'il s'agit de celui du dernier terme : car le propriétaire, par suite du déménagement de son locataire, ayant perdu son privilége sur les meubles de ce dernier, il ne lui resterait, si les billets n'étaient point payés à leur échéance, que les droits ordinaires des autres créanciers contre leurs débiteurs. Voyez add. n° 1083.

400. Le locataire ne peut point forcer le propriétaire à recevoir, à l'époque du paiement du terme échu, d'autre monnaie que celle qui a cours au moment de l'échéance, et non celle qui avait cours à l'époque où le bail a eu lieu.

401. L'art. 1248 du C. c. porte : « Les frais de paiement sont à la charge du débiteur. » Il suit de là que si le locataire veut une quittance notariée, il doit en supporter les frais. De même le locataire est tenu de payer le coût du timbre de 10 cent. qui, aux termes de l'art. 18 de la loi du 23 août 1871, frappe toute quittance supérieure à 10 fr. Le locataire a toujours intérêt à conserver ses quittances de loyer, afin de prouver le paiement, si le propriétaire était de mauvaise foi. Voyez *suprà* n° 392.

402. Lorsque le bail autorise le locataire à le céder à un tiers, le propriétaire a-t-il le droit d'exiger que les quittances de loyer soient au nom du locataire primitif? L'affirmative a été décidée par jugement du tribunal civil de la Seine, 5me ch., 5 fév. 1859 (1).

(1) Le tribunal a considéré avec raison, selon nous, que la cession du bail

405. S'il a été formé des oppositions entre les mains du locataire, le paiement qu'il ferait au propriétaire ne serait pas valable : il pourrait être contraint à payer de nouveau, sauf, toutefois, son recours contre celui qui aurait reçu le premier paiement. Ainsi, pour que le locataire ne soit pas exposé, dans ce cas, à payer deux fois, il faut qu'on lui signifie une mainlevée de l'opposition formée entre ses mains, ou un jugement qui l'autorise à payer (Arg. de l'art. 1242 du Code civ.). Mais pour que les oppositions formées entre les mains du locataire soient valables, la loi exige, à peine de nullité, 1° que dans la huitaine de la saisie-arrêt, outre les délais de distance dans le cas où le débiteur saisi et le tiers saisi n'auraient point leur domicile dans le même lieu, le saisissant dénonce la saisie-arrêt au bailleur, et l'assigne en validité; 2° que dans le même délai de huitaine, à compter du jour de la demande en validité, cette demande soit dénoncée, à la requête du saisissant, au locataire. Si donc le saisissant n'a point, dans les délais ci-dessus fixés, rempli ces formalités, les paiements des loyers faits par le locataire jusqu'à la dénonciation de la demande en validité seront valables (C. de proc. civ., art. 563 et 565 *analysés.*)

La demande en validité est portée devant le tribunal du domicile du bailleur. S'il y a bail authentique, ou jugement qui a déclaré la saisie-arrêt valable, le locataire sera assigné devant le tribunal de première instance en déclaration affirmative de ce qu'il peut devoir au propriétaire ou principal locataire pour loyers échus ou autre Le locataire doit déférer à cette assignation en faisant

---

n'affranchissant point le cédant des obligations qu'il avait contractées vis-à-vis du propriétaire, le cédant restait personnellement tenu des loyers; que le propriétaire n'ayant traité qu'avec le premier locataire et ne connaissant que lui, n'avait pas à reconnaître son cessionnaire qui lui était étranger; que c'était au nom et en l'acquit du locataire principal que la quittance devait être donnée;—Que l'indication de la personne par les mains de qui les fonds étaient versés était la seule chose qu'il devait consigner dans la quittance.

« Attendu que le propriétaire de l'immeuble, tout en respectant l'exercice des droits conférés à son locataire, soit par la loi, soit par le bail, ne peut être tenu de reconnaître comme son locataire direct un tiers avec lequel il n'a pas traité; qu'ainsi, dans l'espèce, Lasalle-Calès (le sous-locataire) ne peut être admis à payer ses loyers qu'en l'acquit du locataire principal; que ses offres étaient donc inacceptables, etc.

déclaration demandée, soit devant le juge de paix de son domicile, soit au greffe du tribunal qui doit connaître de la saisie, soit, s'il ne peut se déplacer, par une personne chargée d'un pouvoir spécial à ce sujet. Cette déclaration doit énoncer le montant des termes dus; les paiements à compte, si aucuns n'ont été faits; les quittances, si le locataire n'est plus débiteur des loyers, et, dans tous les cas, les saisies-arrêts formées entre ses mains; si, pendant le cours de la procédure, il survient entre les mains du locataire de nouvelles saisies-arrêts, il est tenu de les dénoncer à l'avoué du premier saisissant, par extrait contenant les noms et l'élection de domicile des saisissants et les causes des saisies-arrêts. Faute par le locataire tiers-saisi de faire sa déclaration ou les justifications ci-dessus ordonnées, il est réputé débiteur pur et simple des causes de la saisie (C. de proc. civ., art. 567 à 577 *analysés*). Au reste, tous les frais de cette procédure sont à la charge du bailleur.

404. La copie des oppositions formées entre les mains du locataire sur le propriétaire, ne peut être valablement remise au portier. Dans ce cas, et généralement lorsque les intérêts du propriétaire et des locataires sont opposés, le portier doit être considéré comme le représentant du propriétaire, et, à ce titre, incapable de représenter les locataires (Trib. de la Seine, 11 août 1837 (1), *Gaz. des trib.*, 1837).

405. Il importe de faire observer que le locataire qui a droit à une diminution de prix ou à une indemnité ne peut être contraint à payer le prix avant la liquidation de l'indemnité (Duvergier, t. III, n° 480; Troplong, n° 331 ; Paris, 29 avril 1817 et Cass., 29 nov. 1832; S.-V.18.2.50 et 33.1.18).—*Contrà*, Paris, 4 juill. 1868; S.-V.68.2.304).

---

(1) Dans cette affaire, un propriétaire, de concert avec son portier, avait fait disparaître les copies d'oppositions signifiées au locataire, et les avait laissées en son absence entre les mains du portier. Plein de confiance, et dans l'ignorance des oppositions, le locataire avait payé son terme de loyer; puis le créancier saisissant voulait le contraindre à payer une seconde fois. Le Tribunal a pensé que si quelquefois, et dans certains cas, le portier pouvait être réputé le mandataire des locataires, il en était autrement lorsqu'il existait un conflit entre leurs intérêts et ceux du propriétaire. Dans ce cas, les significations, pour être valables, doivent être remises, soit au locataire lui-même, soit à un serviteur ou à un voisin.

4° *Des offres et de la consignation des loyers.*

406. Lorsqu'il s'élève des contestations entre le propriétaire et le locataire sur le prix ou sur la quotité des loyers, et que le propriétaire ne veut point les recevoir;

Ou lorsque le propriétaire est décédé ou absent, et que celui qui le remplace ne s'est point fait connaître au locataire;

Ou que les héritiers du propriétaire ne sont point d'accord;

Le locataire, qui tient à se libérer (par exemple s'il veut déménager), peut, par le ministère d'un huissier, faire au propriétaire des offres réelles de la totalité des loyers qu'il lui doit, ainsi que d'une somme suffisante pour les réparations locatives, et, sur le refus du propriétaire de les accepter, déposer le tout à la caisse des dépôts et consignations.

Cette caisse paye les intérêts des sommes déposées à raison de trois pour cent à compter du soixante-unième jour, à partir de la date de la consignation (Ordonn. du 3 juillet 1816).

407. Les offres réelles, suivies de consignation, libèrent le locataire; elles tiennent lieu, à son égard, de paiement, lorsqu'elles sont valablement faites, et la somme consignée par le locataire demeure aux risques du propriétaire (Arg. de l'art. 1257, C. c.).

408. Les frais des offres réelles et de la consignation sont à la charge du propriétaire, lorsqu'elles sont valables (Art. 1260, C. c.). Si donc le locataire a, sans nécessité, fait consigner, il aura à supporter les frais d'offres et de consignation; ce qui est d'autant plus juste, que c'est lui-même qui a occasionné tous les frais.

409. Au reste, tant que la consignation n'a point été acceptée par le propriétaire, le locataire peut la retirer. Mais lorsqu'un jugement passé en force de chose jugée (1) a été obtenu, et que ce jugement a déclaré les offres et la consignation bonnes et valables, le locataire ne peut plus retirer sa consignation (Arg. de l'art. 1262, C. c.).

---

(1) Un jugement est *passé en force de chose jugée*, lorsque l'on a épuisé toutes les voies ordinaires que l'on pouvait suivre pour le faire réformer, ou lorsque l'on n'a plus le droit de les employer.

5° *Des effets que produit le défaut de paiement du loyer.*

410. Le locataire qui ne paye pas son loyer à l'époque déterminée dans le bail, ou, à défaut de convention, au terme fixé par l'usage des lieux, peut être poursuivi par le propriétaire.

Nous indiquons, page 211, le mode de poursuites que ce dernier a le droit d'employer dans ce cas.

411. Les loyers échus produisent intérêts du jour de la demande formée en justice (C. c., art. 1155).

Le défaut de paiement du prix du bail autorise le bailleur à demander la résiliation du contrat (C. c., art. 1728 et 1741).

Mais, à défaut de convention particulière entre les contractants, la résiliation du bail n'a pas lieu de *plein droit;* elle doit être demandée en justice, et le juge peut, suivant les circonstances, accorder au preneur un délai pour le paiement du loyer échu (C. c., art. 1184).

On ne considère pas le défaut de paiement d'un seul terme comme une cause suffisante pour entraîner la résiliation. Dans l'usage, on ne la prononce que quand le preneur est en retard de deux termes. Tel était le principe suivi dans l'ancienne jurisprudence. Mais le C. c. n'a prescrit aucune règle à cet égard, il s'en rapporte à la prudence du juge; c'est à lui de décider, d'après les circonstances, quand il y a lieu de prononcer la résiliation du bail (Duvergier, t, III, n° 474, et Troplong, n° 320).

412. Si une clause du bail porte qu'à défaut de paiement dûment constaté, même d'un seul terme, le bail sera résolu de *plein droit*, quelque rigoureuse que cette clause puisse paraître, elle n'en sera pas moins obligatoire; le juge devra prononcer sur-le-champ la résiliation, et il ne pourra accorder au preneur un délai pour se libérer (Cass., 3 déc. 1838 et 2 juill. 1860; S.-V.39.2. 339; D.P.60.1.284).

Mais le bailleur est tenu de mettre le preneur en demeure par une sommation de payer le terme de loyer échu, et aucune convention ne peut en dispenser le bailleur. C'est qu'en effet la sommation est le seul moyen régulier de constater le défaut de paiement. Ce n'est donc que quand cette sommation a été faite, et faute par le pre-

neur d'y satisfaire dans le délai qu'elle indique, que le bailleur a le droit de faire prononcer la résiliation du bail (Arg. de l'art. 1656, C. c.).

Une citation en conciliation ne pourrait pas remplacer la sommation, et ne produirait point mise en demeure de payer.

413. Le paiement d'un à-compte accepté par le bailleur n'établit pas contre lui la présomption qu'il a renoncé à son droit de faire prononcer la résiliation du bail.

414. Lorsque dans un bail de courte durée, et relatif à un appartement d'un loyer peu élevé, il est stipulé que le locataire paiera six mois de loyer d'avance sans imputation déterminée par le bail, l'imputation devra se faire sur les six premiers mois de jouissance, et non sur les six derniers, ainsi que cela est d'usage pour les boutiques et les locations importantes (Trib. de la Seine, 5e ch., 5 mars 1844; *Gaz. des Trib.*, 14 mars, même année).

415. La reprise de possession par le propriétaire des lieux loués, en exécution d'une ordonnance de référé qui autorise l'expulsion du locataire, et la concession d'un bail des mêmes lieux à un autre locataire, avec le droit d'expulser les locataires, constitue de la part du propriétaire une véritable résolution du premier bail, et le rend désormais non recevable à réclamer les loyers postérieurs à la rentrée en possession (Paris, 3e ch., 3 fév. 1844; *Gaz. des trib.*, 22 fév. 1844). Voyez add. no 1084.

6° *De la prescription des loyers.*

416. Les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans (art. 2277, C. c.); c'est-à-dire que le propriétaire n'a plus le droit de les réclamer du locataire, lorsque cinq années se seront écoulées depuis le jour de l'échéance du terme auquel le paiement du loyer devait être effectué.

417. La prescription court terme par terme à partir de chaque échéance; elle se compte par jour et non par heure (C. c., art. 2260).

La prescription peut être opposée en tout état de cause, même devant la Cour d'appel, à moins que la partie qui n'aurait pas opposé le moyen de la prescription ne doive, par les circonstances, être présumé y avoir renoncé (C. c., art. 2225).

La prescription peut être opposée en appel, même après les plaidoiries et la mise en délibéré (C. Cass., 7 nov. 1827).

418. Une citation en justice donnée même devant un juge incompétent, une citation en conciliation suivie d'une assignation en justice donnée dans les délais de droit, un commandement ou une saisie signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, la reconnaissance faite par le locataire du droit du propriétaire contre lequel il prescrivait, interrompent la prescription (C. c., art. 2244, 2245, 2246 et 2248 combinés).

Mais si l'assignation est nulle par défaut de formes, — si le demandeur se désiste de sa demande, — s'il laisse périmer l'instance,— ou si la demande est rejetée, —l'interruption est regardée comme non avenue (C. c., art. 2247).

Les effets de l'interruption de la prescription provoqués contre le débiteur s'étendent également contre ses co-débiteurs solidaires et ses héritiers (C. c., art 2249 et 2250 combinés).

419. L'interruption de la prescription quinquennale de loyers échus ne donne pas cours à une nouvelle prescription de cinq ans ; elle opère une véritable novation (1) dans la créance qui désormais ne peut plus être atteinte que par la prescription de trente ans (Paris, 3e ch., 3 fév. 1844; *Gaz. des Trib.*, 22 fév. 1844).

Nous dirons en finissant que si la prescription est un moyen légal de se libérer, elle ne saurait libérer la conscience. Voyez add. nos 1085 et 1085 *bis*.

---

(1) On appelle *novation* l'extinction d'une obligation par la création d'une nouvelle obligation qui remplace l'ancienne. La novation s'opère de trois manières : 1° lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte; 2° lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien, qui est déchargé par le créancier; 3° lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé. La novation ne se présume point, il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte (C. civ., art. 1271 et 1273).

§ 4. — *De l'obligation pour le locataire d'acquitter les contributions ordinaires et extraordinaires dont il est tenu, de loger les gens de guerre et d'accomplir les charges de police.*

420. Les contributions à la charge du locataire sont : la contribution personnelle et mobilière, la contribution des portes et fenêtres, et, pour les patentables, la contribution des patentes ; il faut y joindre les centimes additionnels, les dix centimes par franc pour subvention de guerre, et l'impôt communal lorsqu'il y a lieu. Quant aux bases sur lesquelles ces diverses contributions sont établies, voyez chap. v, *Des Contributions publiques*, page 270.

421. Avant la sortie des lieux, le locataire est tenu de justifier au propriétaire de l'acquit total de toutes les contributions à sa charge, car s'il déménageait sans les avoir payées, le propriétaire serait contraint de les acquitter à sa place. Voyez add. nº 1086.

422. Le locataire doit le paiement de la contribution des portes et fenêtres du logement qu'il occupe, à raison du temps de sa jouissance ; si donc le locataire habite, par exemple, du terme de janvier au terme d'avril, il devra trois mois seulement sur la taxe des portes et fenêtres.

423. Le propriétaire qui a payé la contribution des portes et fenêtres a le droit d'en exiger le remboursement de la part du locataire. Mais lorsqu'il a été convenu que ce dernier ne sera point chargé de cette contribution, il est prudent d'insérer cette clause dans le bail, car la Cour de cassation a décidé, par arrêt du 25 oct. 1814, que le propriétaire peut réclamer du locataire, au bout de plusieurs années, la contribution des portes et fenêtres, encore qu'il ait donné à ce locataire des quittances sans réserves constatant le paiement des loyers (1). Il importe donc aux locataires, avant de conclure la location, de s'entendre avec le propriétaire à l'égard de la contribution des portes et fenêtres, et, s'il y a bail écrit ou simplement

(1) Le tribunal civil de la Seine a même jugé que la production de dernière quittance du paiement de l'impôt des portes et fenêtres ne dispense point le locataire envers son propriétaire de l'obligation de justifier des paiements antérieurs. Il faut une série de quittances pour opérer une libération complète à cet égard (*Droit*, 12 sept. 1836). Voyez p. 179.

engagement écrit, on doit y mentionner la convention faite sur ce point. Voyez **add. n° 1087.**

424. Les locataires ou fermiers sont tenus de payer, en l'acquit du propriétaire, la contribution foncière des immeubles qu'ils ont pris à loyer ou à ferme, et les propriétaires ou usufruitiers de recevoir le montant des quittances de cette contribution pour comptant sur le prix des loyers ou fermages, à moins que le locataire ou fermier n'en soit chargé par son bail (Loi du 3 frim. an VII, art. 147).

425. Un locataire entre les mains duquel il a été fait une saisie-arrêt pour paiement des contributions de la maison qu'il occupe ne pourrait se prévaloir des paiements qu'il a faits par anticipation sur le prix de son bail (Instruction *ministérielle*).

426. Lorsque des locataires ont des réclamations à faire en matière de contributions, ils doivent adresser leurs pétitions au préfet. Voyez ce que nous disons à cet égard chap. V, *Des Contributions publiques*, n° 727.

427. Outre les contributions ordinaires et extraordinaires que le locataire est tenu d'acquitter dans les proportions ci-dessus indiquées, il est d'autres charges qui pèsent sur lui. Ainsi le locataire est assujetti au logement des gens de guerre, et aux frais qui en sont la conséquence. Il supporte cette charge proportionnellement à l'étendue des lieux qu'il occupe. (V. L. 3 juillet 1877.)

Le locataire est soumis au logement des gens de guerre, lors même qu'il a loué en garni, et qu'il est étranger (Colmar, 7 déc. 1816); ou qu'il ne réside pas habituellement dans la maison (Paris, 19 déc. 1815).

428. Le locataire n'est tenu du balayage des rues et des autres charges de police, que dans le cas où la maison n'a été louée qu'à lui seul (Troplong, n° 335 et Duvergier, t. III, n° 30); mais s'il y a plusieurs locataires, le propriétaire reste seul obligé, alors même qu'il n'habite pas la maison (1) (Cass., 6 avril 1833).

429. On insère assez ordinairement dans les baux de

(1) Afin d'éviter les redites, nous renvoyons le lecteur au chap. VI, sect. II, *Des Lois et Règlements de police*, où nous avons rapporté le texte des ordonnances et arrêtés de police municipale, qu'il importe aux propriétaires et aux locataires de connaître. Nous y avons aussi indiqué quel est l'état actuel de la jurisprudence en cette matière.

maisons, et surtout dans ceux des boutiques, une clause par laquelle on soumet le locataire aux charges de police, et notamment à celle du balayage de la rue. Cette stipulation n'affranchit pas le propriétaire de sa responsabilité envers l'autorité; en cas de contravention, c'est contre le propriétaire que les poursuites sont dirigées; mais la clause du bail a pour effet de donner au propriétaire un recours contre le locataire. Voyez add. n° 1088.

§ 5. — *De l'obligation pour le locataire de laisser voir les lieux qu'il doit cesser d'occuper aux personnes qui se présentent pour les louer.*

430. Lorsque le congé a été accepté par le locataire, ou qu'il lui a été signifié par huissier, ou quand il y a bail écrit, et que ce bail est près d'expirer, le locataire est obligé de laisser voir les lieux qu'il doit quitter aux personnes qui se présentent pour les louer. Mais on ne peut le contraindre à les laisser voir que dans les délais fixés par l'usage des lieux pour la signification des congés, c'est-à-dire, à Paris, six semaines avant la sortie des lieux, lorsqu'il s'agit d'une location dont le prix annuel est de 400 francs et au-dessous; trois mois, lorsqu'il s'agit d'une location de 400 fr. et au-dessus; enfin, six mois, lorsqu'il s'agit de la location d'une boutique, d'une maison entière ou d'un corps de logis entier.

431. Si le locataire se refusait à montrer les lieux qu'il doit quitter, il serait passible de dommages et intérêts envers le propriétaire, en raison du préjudice qu'il aurait fait éprouver à ce dernier en empêchant la location (Arg. des art. 1382 et 1149, Code civ.). Mais pour obtenir ces dommages et intérêts, il faudrait que le propriétaire fît constater le refus, soit par le portier ou autre préposé, soit par les personnes qui se seraient présentées pour visiter les lieux, et à qui l'on a refusé de les faire voir. Cependant, il serait préférable, dans ce cas, de faire constater le refus par un procès-verbal d'huissier. Par ce moyen le propriétaire pourrait s'épargner les embarras de la preuve testimoniale.

432. L'obligation de faire voir les lieux ne va pas jusqu'à forcer le locataire à les laisser visiter, ou trop tôt le matin, ou trop tard le soir. En général, les visites n'ont

guère lieu avant dix heures du matin, et après cinq heures du soir. On doit toujours considérer, en pareilles circonstances, la nature, l'importance de la location, la maladie, le sexe et l'âge des locataires.

Mais pour concilier l'intérêt du propriétaire et son droit avec les convenances du locataire, la faculté de visiter les lieux peut être réduite à certains jours et à certaines heures, surtout lorsqu'il s'agit de locations de campagne; on peut même décider qu'on ne sera tenu de montrer les lieux que sur un billet d'une personne désignée (De Belleyme, *Ordonnances sur référés*, t. II, p. 120). S'il ne reste ni meubles, ni marchandises dans les lieux, le propriétaire peut user de la plénitude de son droit en exigeant la remise ou le dépôt des clefs pour faire voir les lieux tous les jours et à toutes heures.

A défaut par le propriétaire et le locataire de s'accorder sur l'exercice du droit de visiter les lieux, les tribunaux sont appelés à en régler l'usage (1).

Le locataire qui refuse de laisser voir les lieux à louer peut être condamné à des dommages-intérêts (Trib. de la Seine, 5e ch., 13 mars 1860, *Gaz. des Trib.* et *Droit*, 14

---

(1) Nous citerons en cette matière les décisions suivantes :

« Considérant qu'il existe des marchandises dans les magasins, donne acte au locataire des offres d'envoyer dans les lieux, de dix à quatre heures, une personne pour les faire voir à ceux qui se présenteront pour les louer (Paris, 2e ch., 7 janv. 1824). »

« Considérant qu'il convient de donner au propriétaire le moyen de louer en accordant son intérêt avec les convenances des locataires, ordonne que le locataire sera tenu de laisser voir, à compter du 1er mars prochain, l'appartement, les dimanche, lundi et mardi de chaque semaine, de midi à quatre heures et, à cet effet, de remettre les clefs à *tel* (Paris, 1re ch., 14 fév. 1824). »

« ...Ordonne que le docteur H... (médecin) sera tenu de laisser visiter son appartement les dimanche, mardi et jeudi de chaque semaine de onze heures du matin à cinq heures du soir et les autres jours de onze heures à une heure, ou le soir de quatre à six heures, le concierge devant accompagner chaque visiteur (Ordonnance sur référé rendue par M. le président du Tribunal civil de la Seine, 19 déc. 1861; *Droit*, 20 déc. et *Gaz. des Trib.*, 23 déc. 1861).

« Dans une espèce où il s'agissait de la location d'une maison de campagne, le Tribunal de la Seine (5e ch.), par jugement du 21 fév. 1860, ordonna que le locataire dont la jouissance finissait au 1er avril serait tenu à partir du 1er février de faire ouvrir de 10 heures du matin à 4 heures du soir le dimanche et le lundi de chaque semaine les portes de la maison aux personnes qui se présenteraient pour visiter la maison et de laisser entrer pendant quatre jours du mois de février et quatre jours du mois de mars, dans le jardin les ouvriers jardiniers envoyés par le propriétaire pour la taille des arbres et le remplacement des arbres morts. (*Gaz. des Trib.*, 22 fév. 1860.)

mars 1860). Dans cette affaire, le locataire fut condamné à payer au propriétaire, à titre de dommages-intérêts, la somme de 225 fr., équivalant à un terme de loyer. Voyez add. n° 1089.

433. Lorsque le locataire s'absente, il doit laisser au propriétaire ou à celui qui le représente, les clefs des lieux à louer. Le Trib. de la Seine, par jugement du ... février 1840, a condamné une dame M... à 200 fr. de dommages et intérêts envers un propriétaire pour avoir refusé de livrer ses clefs (Rolland de Villargues, v° *Congé*, n° 28).

434. L'obligation, pour le locataire, de laisser voir les lieux qu'il occupe, existe encore lorsque le propriétaire veut vendre l'immeuble dans lequel ces lieux sont situés. Dans ce cas, le locataire est tenu de les laisser voir par les personnes qui se portent comme acquéreurs ; mais, à défaut par les parties de s'accorder sur l'exercice de ce droit, il appartient aux tribunaux de fixer les jours et heures des visites (1).

Observations communes aux deux sections précédentes.

435. Le bail ne se résolvant pas par la mort du bailleur, ni par celle du preneur, à moins de conventions contraires (C. civ., art. 1742), toutes les obligations, et tous les droits qui résultent du bail, passent aux héritiers ou ayants cause de celle des parties qui est décédée. Voyez add. n° 1089 *bis*.

436. Si le bail était fait pour un temps indéterminé, et avec cette clause : *tant qu'il plaira au bailleur*, la mort de celui-ci en entraînerait la résolution ; il en serait de même si le bail était fait pour durer *tant qu'il plaira au preneur* (Troplong, n° 471, Duvergier, t. III, n° 517).

---

(1) Dans une espèce où il s'agissait de la vente d'un hôtel loué 23,000 fr par année, la Cour de Paris, 4e ch., décida par arrêt du 24 avril 1856 (*Gaz des trib.*, 25 avril 1856) que ces visites auraient lieu seulement une fois par semaine et ce pendant trois mois.

CHAPITRE III.

Des droits du bailleur ou propriétaire et de ceux du preneur ou locataire.

437. Dans le louage, de même que dans les autres contrats, chaque obligation de l'une des parties fait naître au profit de l'autre un droit correspondant. Il suit de là qu'en traitant successivement des obligations du bailleur et de celles du preneur, nous avons indiqué implicitement les droits de l'un et de l'autre. Mais il est certains droits particuliers que la loi accorde au bailleur et au preneur. Nous les ferons connaître dans les deux sections suivantes.

SECTION Ire.

Des droits du bailleur ou propriétaire.

438. Outre les droits du bailleur, qui prennent leur source dans les obligations du preneur (V. p. 138 et suiv.), la loi accorde au bailleur d'immeubles un privilége sur certains meubles du preneur, qu'il peut saisir-gager et même revendiquer (C. civ., art. 2102).

§ 1er. *Du privilége du bailleur.*

439. Le privilége est un droit que la qualité de la créance donne au créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires (C. civ., art. 2905). Les priviléges, étant exorbitants du droit commun, ne peuvent exister qu'en vertu d'une disposition de la loi, et ne peuvent être créés par une convention intervenue entre le créancier et le débiteur (Cass., 12 déc. 1831 ; S.-V. 32.1.275).

440. Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités du privilége. Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence (C. civ., art. 2097 et 2098).

Les priviléges peuvent être sur les meubles ou sur les immeubles (C. civ., art. 2099).

Les priviléges sur les meubles sont ou généraux ou particuliers sur certains meubles (C. civ., art. 2100).

441. Les créances privilégiées sur la généralité des meubles sont celles ci-après exprimées, et s'exercent dans l'ordre suivant : 1° les frais de justice; 2° les frais funéraires; 3° les frais quelconques de dernière maladie, concurremment entre ceux à qui ils sont dus ; 4° les salaires de gens de service, pour l'année échue, et ce qui est dû sur l'année courante : 5° les fournitures de subsistances faites au débiteur et a sa famille ; savoir, pendant les six derniers mois, par les marchands en détail, tels que boulangers, bouchers et autres, et pendant la dernière année, par les maîtres de pension et marchands en gros (C. civ., art. 2101). Voyez add. n° 1090.

442. Les créances privilégiées sur certains meubles sont : — 1° les loyers et les fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ; savoir, pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine ; et dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages ; à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû ; — Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsqu'étant sous signature privée, ils n'ont pas une date certaine, pour une année à partir de l'expiration de l'année courante ; — Le même privilége a lieu pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ; — Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas ; — Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilége, pourvu qu'il ait fait la revendication ; savoir : lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours ; et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles garnissant une maison ; — 2° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ; — 3° Les frais faits pour la conservation de la chose ; — 4° Le prix

d'effets mobiliers non payés, s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'ils aient été achetés à terme ou sans terme; — Si la vente a été faite sans terme, la vendeur peut même revendiquer ces effets tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la livraison, et que les effets se trouvent dans le même état dans lequel cette livraison a été faite; — Le privilége du vendeur ne s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire; — Il n'est rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendication; — 5° Les fournitures d'un aubergiste, sur les effets d'un voyageur qui ont été transportés dans son auberge; — 6° Les frais de voiture et les dépenses accessoires, sur la chose voiturée; — 7° Les créances résultant d'abus et de prévarications commises par les fonctionnaires publics dans l'exercice de leurs fonctions sur les fonds de leur cautionnement, et sur les intérêts qui en peuvent être dus (Texte de l'art. 2102 du C. civ.).

443. Nous allons maintenant analyser les dispositions de l'art. 2102 en ce qui touche le privilége accordé au propriétaire de maisons.

Aux termes du premier paragraphe de l'art. 2102, dont nous avons ci-dessus rapporté le texte, le privilége du propriétaire s'exerce sur tout ce qui garnit la maison louée (1), c'est-à-dire sur tout ce qui y est apporté pour la meubler, pour y rester à demeure, ou pour y être consommé.

444. Toutefois on ne doit regarder comme garnissant une maison que les meubles apparents; aussi l'argent monnayé, les titres de créances, les pierreries, les bijoux ne sont point affectés au privilége.

A l'égard des livres composant une bibliothèque, des médailles, des tableaux, des instruments des sciences, des arts et des métiers, du linge de corps, des habits, des vêtements, quoiqu'ils ne soient pas meubles meublants,

(1) Quel est le sens de l'expression *maison*? Voy. p. 34.

néanmoins, comme ce sont des objets qui garnissent la maison, ils sont soumis au privilége, d'après l'opinion commune des auteurs.

On doit aussi soumettre au privilége la vaisselle, même celle d'argent, le linge de lit et de table (Duranton, t. XIX, n° 79).

Il en est de même des provisions.

Mais il faut exclure du nombre des objets soumis au privilége du propriétaire, ceux que la loi déclare insaisissables, tels que le coucher du saisi, celui de ses enfants, etc., Voyez *infrà* p. 214.

445. Les meubles destinés à une autre maison, et qui auraient été transportés dans la maison louée, les effets du voyageur qui loge dans l'auberge, le linge remis à une blanchisseuse, les effets donnés au tailleur, les montres confiées à un horloger pour les raccommoder, les livres remis à un relieur pour les relier, et autres choses semblables, ne sont point soumis au privilége du propriétaire. En effet, ces objets ne sont point destinés à garnir les lieux loués, ils ne s'y trouvent que transitoirement. Les auteurs sont généralement d'accord à cet égard (1). Voyez add. n° 1091.

En conséquence, le privilége ne doit pas s'étendre aux objets manufacturés ou à manufacturer que des tiers ont pu confier au locataire ou au fermier, et déposer dans la fabrique qu'il exploite (2) (Cass. 22 juill. 1823 (3); D. A., v° *Priviléges et Hypothèques*, n° 249).

---

(1) Voyez Pothier, n° 255; Domat, liv. 3, *Des gages et hypothèques*, t. 1er, sect. 5, n° 16; Tarrible, Merlin, *Rép.*, v° *Privilége*, sect. 3, § 2, n° 4; Grenier, t, 2, n° 311; Persil, *Comm.*, art. 2102 n° 2; Delvincourt, t. 3, p. 372. notes; Dalloz, au mot *Hypothèques et priviléges*, n° 61; Troplong, *Des Priviléges et Hypothèques*, n° 151; Duranton, t. 19, n° 82.

(2) Dans cette espèce il était établi en fait, que des balles de coton avaient été remises au locataire pour être converties en fils, ainsi que cela se pratiquait généralement pour tout le monde dans la fabrique de ce locataire.

(3) Nous approuvons comme juste au fond la décision de cet arrêt en ce que les objets sur lesquels le bailleur prétendait exercer son privilége n'avaient été que *momentanément* déposés chez le locataire, et n'avaient point été apportés pour *garnir* les lieux loués, ce qui excluait le droit du bailleur. Mais nous critiquons ci-après (note 2) les motifs de l'arrêt, en ce qu'il dit que le privilége du propriétaire ne s'étend *que sur ce qui appartient au locataire ou au fermier*, proposition que contredit le texte l'art. 2102 du Code civ., aux termes duquel le privilége a lieu *sur tout ce qui garnit* la maison ou la ferme.

On ne soumet point non plus au privilége du bailleur les objets mobiliers, qui n'ont été déposés dans les lieux loués que pour y être travaillés par le locataire, puis restitués à des tiers à qui ils appartiennent. Ces objets ne peuvent être considérés par le propriétaire de la maison comme le gage de ses loyers, alors surtout qu'ils ont été confectionnés avec les matériaux fournis par les tiers, qui, en vertu d'un brevet d'invention, ont seuls le droit de les construire et livrer au commerce (Paris, (2^e ch.), 8 mars 1841 (1); P. 1841, p. 443).

Pareillement le propriétaire d'une boutique louée à un horloger, ne peut exercer son privilége sur les montres déposées à condition par des fabricants chez son locataire (Trib. de la Seine, 5^e ch., 28 mai 1842; *Gaz. des Trib.*, 29 mai 1842).

446. Le privilége du bailleur s'étend sur les objets empruntés ou appartenant à des tiers, lorsque ces objets sont destinés à rester dans les lieux loués et à les garnir (2) (Troplong, *Des Priviléges et Hypothèques*, n° 151; Curasson, *Traité des Justices de paix*, t. 1^er, p. 388, n° 54).

---

(1) Cet arrêt est ainsi motivé : — « Considérant qu'il est constant en fait que les machines saisies par d'Hubert (le propriétaire) ont été confectionnées par Laurent, mécanicien, avec des matériaux fournis par les frères Leroy; — Que ceux-ci ont, en vertu du brevet d'invention dont ils sont acquéreurs, le droit exclusif de construire lesdites machines et de les livrer au commerce; — Qu'il suit de là que ces effets mobiliers, qui n'ont été déposés dans les lieux loués à Laurent que pour être travaillés par ce dernier, puis restitués au sieur Leroy, n'ont jamais pu être considérés par le propriétaire de la maison comme gages de ses loyers, etc. »

(2) Il importe de remarquer que la Cour de Cassation semble avoir établi un principe contraire dans les considérants d'un arrêt du 22 juillet 1823, où elle dit que le privilége du propriétaire ne peut s'exercer que sur les objets qui appartiennent au locataire ou au fermier. Mais cette doctrine, énoncée dans les motifs de l'arrêt, et dont l'application était même inutile à l'objet en discussion, a été combattue avec raison par MM. Troplong et Curasson, comme contraire au texte de l'art. 2102 qui fait peser le privilége *sur tout ce qui garnit* la maison ou la ferme. La preuve que les meubles appartenant à des tiers sont soumis au privilége du propriétaire, résulte incontestablement de l'art. 1813 du Cod. civ. Cet article oblige en effet le propriétaire d'animaux donnés à cheptel au fermier d'autrui, de notifier cette remise à celui qui a donné le domaine à bail, sans quoi ce dernier peut saisir et faire vendre le cheptel pour paiement des loyers dus par le fermier; et la Cour de Cassation a même jugé par arrêt du 9 août 1815 que la signification doit être faite avant l'introduction, dans la ferme, des animaux formant le cheptel, la signification postérieure ne pouvant soustraire ces bestiaux à l'exercice du privilége du propriétaire. Ainsi on doit poser en principe que le privilége a lieu sur les

Conformément à ces principes, la Cour de Paris a jugé, par arrêt du 26 mai 1814, que les meubles pris à loyer par le locataire d'un appartement, sont soumis au privilége du propriétaire de la maison, lorsque la signification n'a été faite à ce dernier qu'après l'introduction des meubles (1). Ainsi, à défaut de signification préalable, ou quand la signification n'a eu lieu que postérieurement à leur introduction dans les lieux loués, les meubles appartenant à des tiers sont soumis au privilége du bailleur.

447. Mais, quelque absolue que soit cette règle, elle devrait fléchir, s'il était notoire que les effets introduits dans les lieux loués n'appartenaient pas au locataire. Alors on pourrait, d'après les circonstances et sans qu'il y ait eu signification préalable, admettre que ces effets ne sont point affectés au privilége (Troplong et Curasson, numéros précités).

En conséquence, il a été décidé que les meubles tels que lits, pianos et autres objets que les élèves sont dans l'usage d'apporter chez leur maître ou maîtresse de pension ne sont pas soumis au privilége du propriétaire de la maison (Poitiers, 30 juin 1825, D.P.26.2.56 ; Paris, 3 juill. 1833 ; Rolland de Villargues, v° *Privilége*, n° 84).

Pareillement, il a été jugé que, pour que les meubles garnissant la maison louée ne soient point soumis au privilége du propriétaire, il n'est point nécessaire qu'avant ou au moment de l'introduction de ces meubles dans les lieux loués, il lui ait été notifié qu'ils n'appartenaient pas au locataire ; il suffit que le propriétaire ait acquis cette connaissance par toute autre voie, et qu'il résulte, soit de la notoriété publique, soit d'un usage constant, soit d'une notification à lui faite par un précédent bailleur du mobilier, soit enfin des circonstances mêmes du bail, qu'il savait bien que ce mobilier n'appartenait pas à son locataire. — Cette règle est applicable, notamment entre le propriétaire-bailleur d'une salle de spectacle et le tiers qui

---

effets appartenant à des tiers, quand ces objets ont pour destination de garnir les lieux loués. L'opinion opposée pourrait fournir trop d'occasions de fraude.

(1) Pareillement le Tribunal civil de la Seine, 5e ch., a jugé, le 27 avril 1850, que la signification faite au propriétaire postérieurement à l'entrée en jouissance de son locataire que les meubles de celui-ci sont la propriété d'un tiers, ne peut avoir pour résultat de faire perdre au propriétaire son privilége sur le mobilier (*Droit*, 5 mai 1850).

a fourni et loué au locataire le matériel du théâtre, consistant en costumes et décors (Cass., 31 déc. 1833, S.V. 34.1.852, et D.P.34.1.335).

448. Quant aux meubles appartenant à des personnes logées gratuitement par le locataire, il est évident qu'ils sont soumis au privilége du propriétaire, car l'art. 2102, Code civ., ne fait aucune distinction; il soumet au privilége tout ce qui garnit les lieux loués, et s'il en était autrement, il deviendrait trop facile de soustraire l'unique gage que la loi accorde au propriétaire (Pothier, n° 236; Persil, t. Ier, p. 85).

Le privilége du propriétaire s'applique-t-il aux meubles donnés au locataire en dépôt ou en nantissement? On décide généralement que ces meubles, de même que ceux qui auraient été vendus au locataire, seraient atteints par le privilége du bailleur, à moins que le déposant ou le débiteur n'eût fait connaître au propriétaire de la maison que les meubles n'appartenaient pas au locataire ou que ces meubles ne fussent pas de nature à garnir les lieux loués. Conformément à ces principes, il a été jugé que le privilége du bailleur subsiste malgré la connaissance qu'il aurait eue de la vente des objets garnissant les lieux loués à un tiers, lequel en aurait ensuite loué l'usage à un nouveau locataire des mêmes lieux, si d'ailleurs cette vente et la location subséquente des objets dont il s'agit ont eu lieu sans déplacement (Bordeaux, 16 mars 1849, S.-V.49. 2.327).

449. Les marchandises renfermées dans la boutique ou dans les magasins du locataire sont affectées au privilége du bailleur, car, comme le dit Pothier (n° 249), le droit de ce dernier s'étend sur tous les effets qui garnissent les différentes parties de la maison, suivant le genre d'exploitation de chaque partie. Une boutique est destinée à être garnie de marchandises; si elles sont vendues, elles sont remplacées par d'autres : le privilége doit donc les atteindre.

450. Mais nous pensons avec MM. Troplong (*des Privilèges et Hypothèques*, t. Ier, n° 173), et Duranton (t. XIX, n° 84) que l'on ne doit pas soumettre au privilége du bailleur les marchandises qui se trouvent dans les magasins d'un commissionnaire-locataire, afin d'être vendues pour le compte d'un tiers. En effet, on ne peut pas dire

que les marchandises *garnissent* les magasins, puisqu'elles ne s'y trouvent que transitoirement et pour le compte d'un autre que le locataire. Le bailleur a dû savoir en passant le bail que les marchandises qui seraient apportées dans les lieux loués appartiendraient à des tiers, et suivant l'avant-dernière disposition du § 4 de l'art. 2102 du Code civil, cette circonstance suffit pour l'empêcher d'exercer son privilége au préjudice du propriétaire de ces marchandises.

Conformément à ces principes, un arrêt de la Cour de cassation, du 21 mars 1826, a jugé que des marchandises qui se trouvaient même *à titre de consignation* dans les magasins d'un commissionnaire-locataire, n'étaient point soumises au privilége du bailleur, au préjudice du propriétaire de ces marchandises, sans qu'il fût besoin que ce dernier prouvât que le bailleur savait au moment de leur entrée dans les magasins qu'elles n'appartenaient pas au locataire. Voyez add. n° 1091 *bis*.

Le même arrêt a décidé que la loi autorise dans ce cas les juges à se déterminer d'après la notoriété publique, les faits et les circonstances de la cause (1).

---

(1) Toutefois la Cour de Paris, par arrêt du 5 mai 1828 (S.28.2.219), a adopté une opinion contraire et décidé que le privilége du propriétaire sur tout ce qui garnit l'immeuble loué s'étend même aux marchandises qui s'y trouveraient placées à titre de *consignation*, alors que ces marchandises ont été introduites à l'insu du propriétaire et sans notification préalable de la part des consignateurs.

Cet arrêt a été vivement critiqué par M. Duranton (tome 19, n° 84, notes); toutefois il importe de faire observer que, d'après les arrêtistes qui ont rapporté cette espèce, il paraît qu'il y avait eu concert entre le locataire et les tiers, pour frustrer le propriétaire. Cette considération aura sans doute déterminé la décision des magistrats. C'est donc par des circonstances de fait qu'on doit expliquer l'arrêt dont il s'agit. D'un autre côté, il faut remarquer que le locataire n'était pas *commissionnaire*, mais fabricant et marchand de papiers, ce qui nous semble bien différent : car les marchandises ne doivent être, selon nous, exceptées du privilége qu'autant que le locataire est *commissionnaire;* mais s'il s'agit, au contraire, de marchandises consignées ou déposées chez un commerçant autre qu'un commissionnnaire, nous sommes d'avis qu'elles doivent être affectées au privilége, à moins que le propriétaire n'ait été légalement averti avant leur entrée dans les lieux, ou qu'il n'ait pu ignorer, d'après la notoriété publique, que les marchandises n'appartenaient pas au locataire. Or donc, en l'absence de toute notoriété ou de notification préalable, les marchandises sont frappées par le privilége du bailleur. C'est aux consignataires à s'imputer, dans ce cas, la faute de ne pas avoir fait une déclaration, afin de soustraire leurs marchandises au privilége du propriétaire de la maison.

Les dispositions légales qui établissent un privilége doivent être interprétées et appliquées dans le sens le plus restrictif, et seulement aux objets spécialement déterminés par le législateur. Aux termes de l'art. 2102 d Code civil, les créances privilégiées sur certains meuble sont les loyers sur les prix de tout ce qui garnit la maison louée; il suit de là que d'après le texte et l'esprit de cette disposition, le privilége que la loi accorde au bailleur ne peut s'appliquer qu'à des objets matériels et apparents se trouvant en nature chez le débiteur et non à des objets incorporels et ne pouvant dès lors être mis en évidence (Lyon, 2^e ch., 25 avril 1860 (1), *Droit*, 28 mai 1860); ainsi le privilége ne s'étend pas sur la valeur du fonds de commerce ou de la clientèle du preneur.

451. Le bailleur d'un appartement meublé n'a pas de privilége, pour la partie des loyers représentant la location des meubles, sur le prix des objets mobiliers apportés dans les lieux loués au locataire. En effet, le privilége, établi par l'art. 2102, § 1^er, du Code civil, ne s'applique qu'aux loyers et fermages des immeubles et ne peut être étendu à d'autres locations que celles qui sont déterminées audit article (Trib. de la Seine, 2^e ch., 27 déc. 1859, *Droit*, 27 janv. 1860).

Les choses volées sont-elles soumises au privilége du propriétaire de la maison dans laquelle elles se trouvent? La négative est généralement décidée. On se fonde sur deux raisons : 1° les objets ont été apportés sans le consentement de celui qui en est propriétaire; 2° ce dernier s'est trouvé dans l'impossibilité de prévenir le propriétaire (Persil, *Comm.*, art. 2102, n° 4; Delvincourt, t. III, p. 272, notes; Dalloz, v° *Priviléges et Hypothèques*, n° 253; Duranton, t. XIX, n° 81; Pont, *Des Priviléges*, n° 122).

452. Mais, sauf les exceptions que nous avons indiquées ci-dessus, il faut décider en principe que le privi-

(1) Dans l'espèce il s'agissait de savoir si le privilége du propriétaire devait s'exercer non-seulement sur le mobilier qui garnissait les lieux loués, mais encore sur le prix provenant d'un fonds de boulangerie, lequel se trouvait aux mains d'un séquestre judiciaire La Cour a pensé avec raison, selon nous, que le fonds de boulangerie n'ayant aucune existence corporelle et ne pouvant se transmettre matériellement, n'était susceptible d'aucune mainmise de la part du propriétaire.

lége du bailleur grève tous les objets qui sont apportés dans la maison ou dans la ferme pour la garnir, c'est-à-dire pour y rester à demeure, lors même que ces objets appartiendraient à des tiers. En effet, les tiers doivent savoir que les meubles introduits dans les lieux loués sont le gage du bailleur, et qu'il n'existe d'autre moyen de soustraire les meubles à son privilége que de faire connaître d'une manière légale le dépôt ou le nantissement.

453. Les chevaux et les voitures sont le gage du propriétaire dans la maison duquel ils sont remisés.

Peu importe d'ailleurs qu'ils ne séjournent que momentanément dans les lieux loués et qu'ils ne soient pas la propriété du locataire, mais d'un tiers. C'est à ce dernier à s'imputer le tort qu'il s'attire pour n'avoir pas prévenu le propriétaire de la maison (Trib. de la Seine, 5e ch., *Droit*, 26 juill. 1844).

454. Le propriétaire qui a donné à bail par un seul acte, et pour un seul et même prix, plusieurs immeubles à une seule personne, peut exercer son privilége, pour la totalité des loyers, sur le prix des meubles apportés dans les lieux par le locataire, et déposés dans un seul des immeubles (Trib. de la Seine, *Gaz. des Trib.*, 21 mars 1837).

455. Le propriétaire a privilége pour les loyers qui lui sont dus, sur les meubles apportés par la femme contractuellement séparée de biens, si elle n'a point fait connaître au propriétaire la disposition de son contrat qui la rend non responsable des dettes de son mari (Trib. de la Seine, 5e ch., 15 déc. 1842, présidence de M. Michelin).

456. Un propriétaire peut être autorisé, par ordonnance de référé, à exercer son privilége sur le prix des meubles de son locataire, sans attendre l'ouverture d'une contribution, et nonobstant les oppositions d'autres créanciers privilégiés (Paris, 12 sept. 1839, D.40.2.17).

457. Le privilége du bailleur a lieu, non-seulement pour les loyers et fermages, mais encore pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail (C. c., art. 2102, § 1er).

Ainsi le bailleur peut exercer son privilége pour le montant des dommages et intérêts résultant des dégradations commises par le locataire ou le fermier.

Le dommage causé à l'escalier de la maison par un locataire qui déménage constitue le cas de réparation lo-

cative pour la garantie duquel le propriétaire a privilége sur les meubles appartenant au locataire (Trib. de la Seine, 5e ch., 18 juin 1856 (1).

458. Le paiement de l'impôt des portes et fenêtres est à la charge du locataire, et le propriétaire a, pour l'obtenir, le même privilége que pour les loyers (Paris, 4e ch., 25 avril 1846, infirmatif d'un jugement du tribunal de Troyes, 4 juin 1845, *Gaz. Trib.*, 1er mai 1846). Voyez add. n° 1092.

459. Le propriétaire exerce son privilége non-seulement sur les effets mobiliers du locataire, mais encore sur ceux du sous-locataire, et celui-ci a directement action contre le sous-locataire jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont ce dernier peut être débiteur au moment de la saisie, sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation (C. c., art. 1753); mais les paiements faits en vertu d'une stipulation portée dans le bail du sous-locataire, ou en conséquence de l'usage des lieux, ne sont point réputés faits par anticipation (Même article).

460. Le propriétaire n'est pas le seul qui ait privilége pour les loyers ou fermages.

Ce privilége est attribué au principal locataire sur les meubles de celui qui a sous-loué de lui. Le même privilége appartient à l'usufruitier et à tous ceux qui sont aux droits du propriétaire. En effet, le privilége pour loyers et

---

(1) Voici dans quelle espèce : Mme Vial occupait un appartement dans une maison appartenant à M. Lescot · elle avait payé son dernier terme de loyer et opérait son déménagement, lorsqu'un des individus préposés par elle à cette opération laissa tomber un marbre de commode sur l'escalier et brisa une marche. Le concierge crut devoir s'opposer au déménagement commencé, si Mme Vial ne déposait une somme suffisante pour faire face à la réparation de l'escalier; et comme elle était dans l'impossibilité de déposer une somme immédiatement, il retint une pendule, laissant déménager les autres meubles. — Mme Vial assigna devant le juge de paix M. Lescot, son propriétaire, en restitution de sa pendule, sauf son recours contre elle par action personnelle, pour la réparation dont elle se reconnaissait responsable.

Un jugement du juge de paix avait admis ce système, attendu que le bail était expiré; qu'il ne s'agissait pas d'une réparation locative, mais uniquement d'un dommage causé par un tiers dont on était, à la vérité, responsable, mais pour la réparation duquel le propriétaire n'avait pas le privilége consacré par l'art. 2102, Cod. civ.

M. Lescot interjeta appel de ce jugement, et le Tribunal de la Seine le réforma, attendu que le locataire est responsable des lieux loués tant qu'il n'en a pas fait la remise au propriétaire; que l'escalier dont les locataires ont la jouissance commune fait partie des lieux loués, et qu'il s'agit par conséquent d'une réparation locative (*Gaz. des trib.*, 21 juin 1856).

fermages n'est pas attaché à la personne du propriétaire; il dérive du gage; il passe à tous ceux à qui les loyers appartiennent (Merlin, *Rép.*, v° *Privilége*, p. 22).

461. Le privilége du propriétaire a lieu, soit qu'il y ait bail authentique ou sous seing privé, soit lorsque le bail est purement verbal. Mais, à l'égard de l'étendue du privilége, la loi établit une distinction importante entre les baux qui ont une date certaine et ceux qui n'en ont pas (1). Les baux authentiques ou bien les baux sous seing privé, ayant date certaine, donnent privilége, non-seulement pour l'année échue, mais encore pour les années antérieures dont les loyers n'ont pas été acquittés, et même pour les années *à échoir*. « C'est un cas singulier, dit M. Troplong (n° 155), où l'on est autorisé à exiger le paiement d'une dette avant son échéance. Mais cette anticipation est justifiée par la nature du privilége, qui affecte tellement la chose pour la sûreté du paiement, que le législateur a mieux aimé anticiper le terme que de compromettre les intérêts du créancier privilégié. »

« Remarquons, toutefois, ajoute le même auteur, que le bailleur ne peut exiger le paiement fait par anticipation que lorsqu'il se présente d'autres créanciers qui menacent d'absorber, par leur concours, les garanties ultérieures. Dans tous les cas où les garanties du bailleur ne sont pas menacées, il doit se contenter des termes échus (2). »

462. Quand le bail est verbal, ou qu'il est sous seing privé, et qu'il n'a pas de date certaine, le privilége a lieu

---

(1) Les baux sous seing privé ont une date certaine, c'est-à-dire une date opposable à des tiers, du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de ceux qui les ont souscrits, ou du jour que leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellés ou d'inventaire (C. c., art. 1328).

(2) Observez que dans le cas dont il s'agit, c'est-à-dire lorsque le bail est authentique, ou qu'étant sous seing privé, il a date certaine, les créanciers du locataire ont le droit de relouer à leur profit la maison pour le restant du bail, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui peut lui être dû (**Art. 2102 du C. c.**).

Mais cette disposition est-elle applicable dans le cas même où le bail renferme la défense expresse de sous-louer ou de céder? Cette question est controversée. Cependant l'opinion commune est que les créanciers demeurent subrogés au bail du débiteur, et exercent leurs droits quand même la faculté de sous-louer leur aurait été interdite. C'est là une subrogation légale et forcée que le législateur a introduite sans aucune distinction.

pour une année, *à partir de l'expiration de l'année courante.*

Les auteurs sont loin d'être d'accord sur le sens de ces expressions de l'art. 2102. Les uns distinguent entre les loyers échus avant l'année courante, le loyer de l'année courante et l'année à partir de l'année courante; les autres rejettent cette distinction. M. Troplong (n° 156) est du nombre de ces derniers, et base son opinion sur un arrêt de la Cour de cassation du 28 juillet 1824, rapporté par Sirey, t. XXV, 1^re partie, p. 85. « La Cour suprême a pensé, dit-il, que le propriétaire a, en vertu d'un bail verbal, un privilége pour les années échues, l'année courante et l'année à partir de l'année courante; elle se fonde sur ce que, si l'art. 2102 limite le privilége du propriétaire à une année à partir de l'année courante, il ne s'en suit pas naturellement qu'il ait voulu priver le propriétaire de l'exercice de son privilége pour *loyers échus;* que la restriction, commençant à partir de l'année courante, n'a lieu que par opposition aux loyers *à échoir*, qu'on accorde en entier au propriétaire muni d'un titre ayant date certaine; que l'intention de la loi de conférer au propriétaire, qui n'a qu'un bail verbal, un privilége pour tout ce qui est échu, résulte des art. 661 et 662 du Code de procédure civile, et surtout de l'article 819 du même Code, qui permet au locateur (propriétaire) de faire saisir-gager les meubles garnissant la maison pour tous les loyers et fermages échus, *soit qu'il y ait bail ou qu'il n'y en ait pas*, et même d'exercer la revendication sur les meubles déplacés et d'y faire valoir son privilége (1). »

465. Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent les lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement; et il conserve sur eux son privilége, pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de quinze jours, lorsqu'il s'agit de meubles garnissant une maison (2) (C. c., art. 2102).

---

(1) Dans le même sens, arrêts des Cours de Grenoble, 28 déc. 1838; de Rouen, 25 avril 1842; de Douai, 29 août 1842, et de Metz, 6 janv. 1859 (S.-V. 39.256; 42.2.313; 43.2.416; 59 2.129).

(2) La revendication est le nom donné à la réclamation adressée par le propriétaire au détenteur actuel des meubles qui forment son gage. Elle s'opère

Le délai court à compter du *déplacement* des meubles, et non du jour où le propriétaire en a eu connaissance, car il pourrait devenir impossible de reconnaître les meubles et d'exercer la revendication.

464. Lorsque le locataire a effectué l'enlèvement de ses meubles, successivement et à diverses époques, le délai de quinzaine accordé au propriétaire pour procéder à la saisie-revendication court à partir du dernier enlèvement partiel (Trib. de la Seine, ch. des vacat., 3 oct. 1849, *Droit*, 5 oct. 1849).

465. Il résulte donc de l'art. 2102 que le locataire ne peut déplacer (c'est-à-dire, faire sortir les meubles qui sont entrés dans les lieux loués), sans le consentement du propriétaire. A plus forte raison, le locataire ne peut pas les vendre, même de bonne foi, sans ce consentement préalable (1); s'il les vend, le propriétaire est autorisé à les revendiquer entre les mains des tiers : nous disons que, pour qu'il y ait lieu à revendication, il faut que les meubles aient été déplacés sans le *consentement* du propriétaire bailleur; d'où il suit que s'il a donné son consentement, la revendication ne saurait être admise. Ce consentement du propriétaire bailleur peut être donné *expressément* ou *tacitement*. Nous pensons, avec M. Troplong (n° 163), dont l'opinion est toujours si importante, que la simple connaissance du transport des meubles, sans réclamation de la part du propriétaire suffirait pour lui interdire le droit de réclamer. En effet, toutes les fois que les meubles sortent de chez lui, lorsqu'il en a connaissance, ils cessent de lui servir de gage et de nantissement, et il n'y a ni droit de suite (c'est-à-dire, de poursuivre entre des mains tierces) ni privilége.

466. Ainsi, le propriétaire qui, avec connaissance, aura laissé le locataire, à l'expiration du bail, sortir de chez lui, et qui ne se sera point opposé à l'enlèvement des meubles, ne pourra exercer de recours contre ces objets.

---

par voie de *saisie* entre les mains de ce détenteur, autorisée par ordonnance du président du Tribunal de première instance et rendue sur requête (Cod proc. civ., art. 826 et suiv.)

(1) La Cour de Paris a même décidé que quand le propriétaire s'y oppose, le locataire ne peut vendre ses meubles, en offrant de laisser subsister le privilége du propriétaire sur le prix qui proviendrait de la vente (*Droit*, 19 sept. 1839).

467. Il en est de même quand un propriétaire loue à un commerçant; il est évident qu'il lui a tacitement permis de vendre ses marchandises, encore qu'elles garnissent les lieux; d'ailleurs, on ne pourrait pas dire qu'elles ont été déplacées sans le consentement du propriétaire bailleur (Delvincourt, t. III, p. 274, note 8).

468. Nul doute aussi que, quand les meubles du locataire garnissant les lieux loués sont plus que suffisants pour assurer le paiement des loyers échus ou à échoir, le locataire ne soit en droit d'enlever quelques meubles. Deux arrêts, l'un de la Cour de Paris, du 2 octobre 1806, l'autre, de celle de Poitiers, du 28 janvier 1829, ont jugé que ce déplacement ne pouvait avoir lieu, par la raison que *tous* les meubles sont affectés au privilége. Mais M. Troplong (*Des Priviléges et Hypothèques,* n° 164) censure avec raison ces deux décisions. « Cette opinion est trop sévère, dit-il. Elle est en opposition avec un arrêt de la Cour de Bourges, confirmé par arrêt de la Cour de cassation, du 8 déc. 1806 (*Journal du Palais*, à sa date). Elle exagère la loi, qui, se contentant de veiller à l'intérêt du propriétaire, sans vouloir gêner le locataire, ne demande à celui-ci que de garnir les lieux de meubles suffisants » (C. c., art. 1752; Persil, *Commentaire*, art. 2102, § 1, n° 4; Favard, *Rép.*, v° *Saisie-gagerie;* Dalloz, v° *Priviléges et Hypothèques*, n° 287. *Sic* Rouen, 30 juin 1846, S.-V.47.2.540). Voyez *suprà* n° 297.

469. Mais lorsque le locataire veut quitter et dégarnir de meubles les lieux qu'il occupe en vertu d'un bail, est-il tenu de consigner une somme égale au montant des loyers jusqu'à l'expiration du bail? Voyez p. 142 et et 243.

470. L'hypothèque constituée par un bail authentique ne se reporte point sur le bail qu'opère la tacite reconduction. En est-il de même du privilége? Un arrêt de la Cour de Bordeaux, du 12 juin 1825 (D.P.26.2.175), a jugé la question en ce sens que le propriétaire à qui il est dû des loyers par suite de tacite réconduction, n'a pas de privilége pour les loyers *échus;* qu'il n'en a un que pour une année à partir de l'année courante. Mais nous pensons avec MM. Troplong, *des Priviléges et hypothèques*, t. Ier, n° 157, et Curasson, *Traité de la compétence des juges de paix*, t. Ier, p. 392, qu'il faut rejeter la doctrine de cet arrêt, et décider au contraire que le privilége du bailleur

doit, dans le cas de tacite réconduction, s'étendre à tous les termes à *échoir*. En effet, comme le disent les auteurs précités, en restreignant le privilége résultant d'un bail sans date certaine, *pour une année à partir de l'année courante*, l'un des principaux motifs de la loi a été d'empêcher le propriétaire et le preneur de se concerter ensemble pour exagérer le nombre des années à courir. Ici cette raison disparaît : dans le cas de continuation de jouissance, par suite d'un bail ayant date certaine, le prix de la tacite réconduction est fixé par l'acte ; la durée du nouveau bail est aussi déterminée par la loi, suivant l'usage des lieux, s'il s'agit d'une maison, et pour les années nécessaires à l'exploitation, s'il s'agit d'un bien rural. D'un autre côté, si l'hypothèque constituée dans un bail authentique ne s'étend pas à la tacite reconduction, c'est parce que l'hypothèque ne peut exister sans une convention spéciale, tandis que le privilége du bailleur dérive de la loi. Les stipulations insérées dans un bail qui n'ont point de date certaine n'étant pas opposables à des tiers, voilà pourquoi la loi restreint le privilége qui résulte de ces baux. Mais ce motif cesse quand il s'agit de la continuation de la jouissance par suite d'un bail ayant date certaine ; alors le prix et la durée ne présentent aucune incertitude, tout étant déterminé par un acte probant et par les dispositions du Code civil (1).

471. Lorsque le locataire quitte la maison ou l'appartement qu'il occupait, et transporte ses meubles dans une autre maison ou appartement nouvellement loué, le précédent bailleur peut les y revendiquer pendant quinze jours, s'il a ignoré le déplacement ; car, s'il en avait connaissance, il devait s'y opposer. Le nouveau bailleur ne peut se prétendre nanti qu'autant que le précédent bailleur ne peut exercer son droit de revendication ; mais, si les meubles ont été enlevés à l'insu du premier bailleur, le droit de revendication, qu'il a la faculté d'exercer sur eux pendant quinze jours, lui donne préférence sur le second bailleur qui viendrait réclamer les loyers. C'est, au reste, ce que pensent tous les auteurs.

---

(1) M. Duranton, t. 17, n° 126, est aussi d'avis que le privilége du bailleur s'étend aux obligations résultant de la tacite réconduction.

472. Le propriétaire conserve son privilége sur les meubles garnissant les lieux loués, nonobstant la vente, même sérieuse, qui en aurait été faite par le principal locataire à un sous-locataire, en lui cédant son fonds de commerce, et encore bien que cette cession ait eu lieu par suite de la faculté accordée à cet égard par le propriétaire dans le bail (Paris, 28 février 1832, P.32.1.486).

473. Le privilége du bailleur ne cesse pas par la faillite du preneur, mais le bailleur ne peut l'exercer que dans les limites déterminées par l'art. 550 du C. de commerce modifié par la loi du 12 fév. 1872. Voyez p. 18 et suiv.

474. Le propriétaire ne peut exciper du privilége à lui accordé par la loi, sur les meubles garnissant les lieux, pour retenir indéfiniment le mobilier de son locataire; il est tenu d'accomplir les formalités et actes de procédure nécessaires pour en opérer régulièrement la saisie et la vente (Trib. de la Seine, 4e ch., 6 déc. 1859; *Droit*, 13 déc., et *Gaz. des Trib.*, 24 déc. 1859).

Le propriétaire qui ayant retenu les meubles de son locataire, les a fait vendre sans en avoir fait préalablement ordonner le séquestre, peut être condamné à des dommages et intérêts envers son locataire (Trib. de la Seine, 4e ch., 25 avril 1862; *Gaz. des Trib.*, 26 avril 1862).

475. L'art. 410 du Code pénal frappe de confiscation les meubles et effets mobiliers garnissant ou décorant les lieux dans lesquels on a tenu une maison de jeux de hasard ou des loteries non autorisées par la loi. La confiscation fait perdre au bailleur son privilége sur les meubles de son locataire, mais, dans ce cas, c'est au bailleur à s'imputer son imprudence et à se reprocher d'avoir loué à des individus qui tiennent des établissements prohibés par la loi et réprouvés par la morale.

476. Le propriétaire ne peut exercer de privilége sur le prix des objets qui garnissent sa maison, s'il ne lui est dû aucun terme échu, s'il a des sûretés suffisantes pour les termes à échoir, et si, en outre, son locataire n'est pas constitué en état de déconfiture (Cass. 8 déc. 1806, S. V.7.1.52).

477. Sur le produit de la vente on prélève d'abord : 1° les impositions prédues par le locataire; 2° les frais faits pour parvenir à la vente; 3° les loyers dus au propriétaire, ensuite les autres créances.

478. Le privilége du propriétaire pour les loyers qui lui sont dus prime celui des frais de scellés et d'inventaire après décès du locataire (Paris, 27 nov. 1814; Lyon, 14 déc. 1825), et celui des gens de service pour leurs salaires (Paris, 25 fév. 1832 (1); P. 32.399).

Il prime également le privilége des frais de justice faits pour l'administration de la faillite du locataire. Ces frais étant sans utilité pour le propriétaire, ne peuvent avoir la préférence sur sa créance (Cass., 20 août 1821; Paris, 27 nov. 1814; Lyon, 27 mars 1821, 14 déc. 1825 et 1er avril 1841; S.-V.22.1.28; 16.2.205; 26.2.51 et 53; 41.2.344).

479. Le propriétaire peut être autorisé à prélever sur le prix des meubles de son locataire, par préférence aux droits de la régie des contributions indirectes, le montant des réparations locatives, si, jointes au dernier terme, elles ne s'élèvent pas à plus de six mois de loyer pour lesquels la loi accorde privilége au propriétaire (Cass., 15 juill. 1835).

---

(1) Cet arrêt est ainsi motivé:

« Considérant qu'il ne résulte d'aucune disposition du Code que l'ordre matériel dans lequel le législateur y a traité des divers priviléges, détermine le rang dans lequel ils doivent être exercés par les créanciers; — Considérant que le Code, art 2102, place au premier rang des créances privilégiées sur certains meubles, la créance du propriétaire pour loyer, sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée; que le législateur *assimile* le droit du propriétaire au privilége du créancier *sur le gage dont il est saisi*, puisqu'il lui donne même au préjudice du vendeur, la préférence sur le prix des effets mobiliers non payés; Considérant que le privilége du propriétaire peut d'autant moins être contesté que le Code de procédure, art. 661, autorise le propriétaire à *appeler la partie saisie, et l'avoué le plus ancien en référé pour faire statuer* PRÉLIMINAIREMENT *sur son privilége pour raison des loyers à lui dus*, — Et que ce même Code, art. 662, dispose que les frais de poursuite seront prélevés par préférence avant toute créance, *mais autre que celle pour loyers dus au propriétaire;* — Considérant que les dispositions générales de l'art. 2105 du Code civ. ne peuvent aucunement influer sur les dispositions spéciales, exceptionnelles de l'art. 2102 du même Code, ni détruire le privilége du propriétaire et des créanciers munis d'un gage sur certains meubles; que donner la préférence à toutes les créances énumérées dans l'art. 2101 du Code civ., ce serait exposer le propriétaire et le créancier muni d'un gage à perdre le plus ouvent leurs droits, ce serait renverser toute l'économie de la loi; un pareil système est inadmissible en tous sens, lorsqu'il demeure démontré que le privilége du propriétaire, qui n'a qu'un droit de gage, de nantissement sur les meubles qui garnissent la maison louée, prime et doit primer tous les autres créanciers, quel que soit leur privilége; — Par ces motifs, etc. »

Mais le propriétaire qui se trouve en concurrence avec la régie des contributions indirectes n'a privilége que pour six mois de loyer sur le prix des meubles du locataire (Cass., 28 août 1837).

480. Le propriétaire conserve vis-à-vis de son locataire le privilége que lui donne la loi nonobstant la vente de son immeuble, pour les loyers échus antérieurement et pour raison desquels a été pratiquée une saisie, convertie depuis en saisie-gagerie (Paris, 3e ch., 12 janv. 1848 (1); *Droit*, 26 janv. 1848). Voyez add. n° 1093.

§ 2.—*Des poursuites à défaut de paiement des loyers.*

481. Lorsqu'à l'époque fixée par la convention, ou à son défaut, par l'usage des lieux, le locataire ne paie pas son loyer, il peut être poursuivi par le propriétaire, et la somme due pour loyer produit intérêts du jour de la demande formée en justice (C. c., art. 1155). V. add. 1093 *bis*.

482. Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail par-devant notaire, soit qu'il y ait bail sous seing privé ou verbal, peuvent, un jour après commandement de payer, signifier par acte d'huissier et sans permission du juge, faire *saisir-gager* pour loyers et fermages échus, les meubles et effets du locataire, qui se trouvent dans lesdites maisons (Code proc. civ., art. 819). Voyez add. n° 1094.

Ils peuvent même faire *saisir-gager à l'instant* (c'est-à-dire sans commandement préalable), en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue sur requête, soit du juge de paix, si le loyer annuel du locataire n'excède pas 400 fr., soit du président du tribunal de première instance, si le loyer annuel est au-dessus de cette somme (Code proc. civ., art. 819 ; Lois sur les justices de paix des 15 mai 1838, art. 3 et 10, et 5 mai 1855, art. 1er).

Mais cette permission n'est accordée qu'en cas d'urgence, par exemple, si le propriétaire craint que le locataire ne détourne ses meubles, etc.

---

(1) La Cour a pensé avec raison que la saisie pratiquée à la requête du propriétaire était l'exercice et la mise en action du privilége de ce dernier, et que la circonstance de déclaration de faillite et d'un concordat obtenu ne pouvait porter atteinte à la mainmise opérée en faveur du propriétaire par l'effet de la saisie qu'il avait fait pratiquer.

485. Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou de biens ruraux peuvent aussi saisir les meubles qui garnissent la maison ou la ferme lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement, et ils conservent sur eux leur privilége, pourvu qu'ils en aient fait la revendication conformément à l'art. 2102 du Code civil, c'est-à-dire dans le délai de quinze jours, s'il s'agit des meubles garnissant une maison (Code proc. civ., art. 819).

484. La faculté de saisir-gager est attachée à la qualité de propriétaire. Celui qui a cessé de l'être ne peut plus agir par cette voie pour le paiement de loyers échus lorsqu'il avait cette qualité (Nîmes, 31 janv. 1820).

485. Ainsi, la *saisie-gagerie* est l'acte par lequel les propriétaires ou principaux locataires arrêtent, pour sûreté de ce qui leur est dû à titre de bail écrit ou verbal, les effets qui se trouvent dans les maisons de leurs locataires. Cette saisie offre le moyen d'assurer l'exercice du privilége que l'art. 2102, § 2e, accorde au propriétaire sur les meubles et effets de ses locataires.

486. Nous venons de dire que la *saisie-gagerie* peut être faite par le bailleur, quelle que soit la forme du bail, authentique (c'est-à-dire pardevant notaire), sous seing-privé ou verbal. Cependant, s'il existe un bail authentique et exécutoire, le bailleur n'a pas besoin de recourir à la *saisie-gagerie*. Il sera plus avantageux pour lui d'agir par la voie de la *saisie-exécution* (1), autorisée par son titre, qui emporte exécution parée ; la saisie-gagerie, qui exige une demande en validité, deviendrait une procédure inutile et frustratoire (2).

---

(1) Il y a entre la saisie ordinaire que l'on appelle *saisie-exécution*, et la saisie-gagerie, cette différence qu'en cas de saisie-exécution, le titre exécutoire suffit pour autoriser la vente des meubles saisis; l'intervention du juge est inutile, à moins que la partie saisie ne fasse opposition. Au contraire, la saisie-gagerie n'est qu'une mesure conservatoire, le préliminaire d'une instance qui doit être suivie d'une demande en validité de la saisie sur laquelle le saisissant est tenu de justifier de la créance et du privilége qu'il réclame, et il ne peut être procédé à la vente qu'après un jugement qui déclare la saisie valable.

(2) Le Tribunal civil de la Seine (8e chambre) a même décidé que l'huissier auquel un bail notarié a été remis par le propriétaire, et qui néanmoins a adopté la procédure de *saisie-gagerie* contre le locataire ou sous-locataire, est par là même responsable des frais occasionnés par cette procédure *mal dirigée*. Voici le dispositif de ce jugement : « Attendu que le Tribunal, en condamnant

487. La saisie-gagerie peut avoir lieu pour *loyers échus*, mais elle ne peut être exercée pour les loyers à *échoir*, lors même que ceux-ci sont compris dans le privilége du bailleur, c'est-à-dire en cas de bail authentique ou sous seing-privé ayant date certaine (Code proc. civ., art. 819; C. c., art. 2102; Bourges, 16 déc. 1837, D.P. 38 2.88). Voyez add. n° 1095.

Mais s'il est démontré que par un déplacement frauduleux, le locataire cherche à soustraire ses meubles aux poursuites du propriétaire, ce dernier peut faire *saisir-gager* non-seulement pour les loyers échus, mais encore pour les loyers à échoir. C'est aussi ce que, par arrêt du 5 déc. 1837, la Cour de Nancy a décidé, dans une espèce où un fermier avait enlevé de la ferme une partie de ses meubles.

488. La saisie-gagerie est pratiquée sur tous les effets mobiliers qui garnissent la maison louée et qui sont soumis au privilége du propriétaire (Voyez page 194).

Un four construit par le locataire, qui doit l'enlever à la fin de son bail, est meuble, et, en cette qualité, a pu être l'objet d'une saisie (Lyon, 14 janv. 1832; D.P.33. 2,176).

Duchatenet à garantir et indemniser son client du montant des frais qu'il était tenu de payer à M. Dureuil, avait été déterminé par les faits de la cause, établissant que la plus grande partie de ces frais était le résultat d'une procédure mal dirigée par l'huissier; attendu qu'il est constant, en fait, qu'au moment où Duchatenet a exercé, comme huissier des demandeurs, des poursuites contre Bourgeois-Dumoulin, il avait en sa possession la grosse de son bail fait aux époux Rufier, aux droits desquels se trouvait ledit sieur Dumoulin; que dès lors, en vertu de ce bail, il devait, pour les procédures à suivre contre le locataire en retard de payer ses loyers, ne pas exécuter les poursuites, d'après la disposition de l'art. 819 du Cod. proc. civ., donner assignation en validité de saisie, constituer avoué, et faire prendre un jugement en validité, tandis que l'huissier de la grosse du bail exécutoire contre les preneurs et ceux qu'ils auraient mis à leurs lieu et place, il devait faire procéder à la vente immédiatement après saisie; — Attendu que si tout prouve que, dans cette circonstance, il n'y a eu de la part de l'huissier que négligence, il n'en doit pas moins, vis-à-vis de ses clients, être responsable des suites de cette négligence, et les garantir et indemniser des frais qui ont été indûment faits; — Par ces motifs, le Tribunal reçoit Duchatenet opposant en la forme, à l'exécution du jugement rendu en cette chambre le 10 mai dernier; le déboute purement et simplement de ladite opposition : en conséquence dit et ordonne que ledit jugement sera exécuté suivant sa forme et teneur. » Ce jugement condamnait l'huissier à rapporter personnellement les frais autres que ceux de commandement et de saisie. (*Droit*, 1^er sept. 1839.)

489. Le Code de procédure civile porte :

Art. 592. « Ne pourront être saisis : 1° les objets que la loi déclare immeubles par destination ;—2° le coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux (1), les habits dont les saisis sont vêtus et couverts (2); —3° les livres relatifs à la profession du saisi, jusqu'à la somme de 300 francs à son choix;— 4° les machines et instruments servant à l'enseignement pratique ou exercice des sciences et des arts, jusqu'à concurrence de la même somme, et au choix du saisi ;—5° Les équipements des militaires, suivant l'ordonnance et le grade ;—6° Les outils des artisans nécessaires à leurs occupations personnelles ; —7° Les farines et menues denrées nécessaires à la consommation du saisi et de sa famille pendant un mois; —8° enfin une vache, ou trois brebis, ou deux chèvres, au choix du saisi, avec les pailles, fourrages et grains nécessaires pour la litière et la nourriture desdits animaux pendant un mois.

Art. 593. « Lesdits objets ne pourront être saisis pour aucune créance, même celle de l'Etat, si ce n'est pour ali-

---

(1) On entend par *coucher nécessaire* les parties du lit indispensables au repos, par exemple : le bois de lit, couverture, draps, traversins, matelas, lit de plumes, et même les rideaux suivant l'âge ou l'état de santé du saisi. Mais est saisissable tout ce qui n'est que de luxe, comme ciels-de-lit, housses, courtes-pointes, dômes et tentures de tapisserie. (Jousse, art 14, titre 23; Carré et Chauveau, n° 2037; Pigeau, t. 2, p. 86).

Le coucher insaisissable est le coucher ordinaire du saisi, c'est-à-dire celui de son domicile habituel, et non celui de son domicile légal, quand il ne l'habite point (Orléans, 24 août 1822, Chauveau, *Journal des Avoués*, t. 19, p. 472 et 473).

La couchette en bois de noyer du saisi ne peut être échangée, par le saisissant, contre une autre en bois peint, sous prétexte qu'elle est trop somptueuse. L'art. 592, § 2, Cod. proc., doit être entendu dans le sens le plus favorable au débiteur. (Trib. de paix du 3e arrondissement de Paris, 6 nov. 1833.) MM. Boitard et Colmet-Daage (t. 2, n° 851), pensent aussi que le lit du saisi doit être respecté, quelle que soit sa valeur, qu'il soit ou non en rapport avec la position du débiteur.

Au reste, c'est aux tribunaux qu'il appartient d'apprécier si l'on doit laisser un coucher pour chacun des époux et des enfants ; à l'égard de ces derniers, il n'est pas douteux qu'on ne doive laisser des couchers séparés pour les garçons et pour les filles (Carré et Chauveau, n° 2038; Favard, t. 5, p. 26; D.A., v° *Saisie-exécution*, n° 167).

(2) Ce qui comprend les manteaux d. saisi et de sa femme, de ses ascendants et descendants demeurant avec lui. Mais les bijoux dont le preneur ou les siens se seraient parés ne seraient pas insaisissables.

ments fournis à la partie saisie, ou sommes dues aux fabricants ou vendeurs desdits objets, ou à celui qui aura prêté pour les acheter, fabriquer ou réparer; pour fermages et moissons des terres à la culture desquelles ils sont employés, loyers des manufactures, moulins, pressoirs, usines dont ils dépendent, et loyers des lieux servant à l'habitation personnelle du débiteur.

« Les objets spécifiés sous le n° 2 du précédent article ne pourront être saisis pour aucune créance. »

Ainsi ce dernier article du Code de procédure établit en faveur de certains créanciers, et notamment au profit du propriétaire bailleur, une exception à la règle d'insaisissabilité posée par l'art. 592.

En conséquence, le propriétaire bailleur peut, pour les loyers à lui dus, faire saisir les meubles qui garnissent les lieux loués, et même les objets qui sont énumérés dans l'art. 592, à l'exception seulement du coucher des saisis, de ceux de leurs enfants et des habits dont les saisis sont vêtus et couverts (Pigeau, *Procédure civile*, 5e éd., t. II, p. 87; Thomines-Desmasures, *Comm. du Cod. de proc.*, t. II, p. 109; Boitard et Colmet-d'Aage, *Leçons de proc. civ.*, t. II, n° 855).

490. La saisie-gagerie peut être exercée, non-seulement sur les objets qui existent dans les lieux loués, mais aussi sur ceux qui en auraient été déplacés sans le consentement du propriétaire, lors même que le locataire aurait enlevé les meubles de la maison qui lui avait été louée, pour les transporter dans une autre maison à lui appartenant ou par lui louée. Mais, dans ce cas, pour que la saisie-gagerie soit valable, elle doit avoir lieu dans le délai de quinzaine s'il s'agit de meubles garnissant une maison (C. c., art. 2012, § 1).

Si les meubles déplacés sont en la possession d'un tiers, par suite de vente ou autrement, le propriétaire doit agir par voie de *saisie-revendication* (Voyez ci-dessus page 205).

491. La saisie-gagerie peut être faite un jour après commandement de payer et sans permission du juge. Elle peut même l'être à l'instant en vertu de la permission obtenue sur requête, soit du juge de paix, soit du président du Tribunal de première instance (Voyez page 211).

Le saisissant sera gardien des effets saisis s'ils sont entre ses mains, sinon il sera établi un gardien (C. proc.

civ., art. 823). Le saisi peut être constitué gardien des meubles et effets saisis. Dans tous les cas, le gardien est contraignable par corps à la représentation des effets (Même Code, art. 821, et 824).

La *saisie-gagerie* a lieu dans la forme de la saisie-exécution. Elle doit contenir assignation en validité, signifiée dans la forme ordinaire, à la personne ou au domicile du saisi. La vente des objets ne peut avoir lieu que quand la saisie a été validée par jugement (Code proc., art. 824).

Lorsque le bailleur a, pour les loyers à lui dus, accepté un billet payable à une époque déterminée, il ne peut, avant l'échéance, pratiquer de saisie-gagerie au préjudice des débiteurs (Bordeaux, 31 juillet 1839, P.40,1.35).

492. En résumé, le mode de poursuites à employer par le propriétaire pour se faire payer de ses loyers sur le prix de la vente des meubles de son locataire, diffère selon que le bail est authentique (c'est-à-dire par-devant notaire), sous seing-privé ou verbal.

Lorsque le bail est sous seing-privé ou verbal, la procédure commence par un commandement de payer fait au locataire, et, un jour après ce commandement, le propriétaire a le droit de faire, par le ministère d'un huissier, saisir-gager pour loyers échus les meubles de son locataire. Si le cas requiert célérité, par exemple si le propriétaire craint que le locataire ne détourne ses meubles, celui-ci peut faire saisir-gager *à l'instant* (c'est-à-dire sans commandement préalable), en vertu de la permission qu'il en aura obtenue sur requête, soit du juge de paix, quand le loyer annuel n'excède pas 400 fr., soit du président au tribunal de première instance, quand le loyer annuel est au-dessus de cette somme. La saisie-gagerie étant faite et les meubles et effets du locataire étant mis sous la main de la justice par l'établissement d'un gardien, le propriétaire doit faire assigner le locataire saisi en validité de la saisie-gagerie. Après que le propriétaire a obtenu jugement qui déclare cette saisie valable, il fait signifier au locataire ce jugement contenant nouveau commandement de payer; si le locataire persiste dans son refus, on procède à la saisie-exécution des meubles et effets du locataire, et huit jours après la signification de cette saisie au locataire la vente a lieu.

Lorsque le bail est authentique, le propriétaire, avec la grosse de son bail, et sans autre formalité, peut un jour après le commandement de payer, signifié par huissier à son locataire, faire saisir-exécuter les meubles et effets de ce dernier, et faire procéder à la vente de ces meubles huit jours après la signification de cette saisie au locataire (Code proc. civ., art. 581 et 613).

493. Mais lorsque les meubles qui garnissent les lieux loués ont été déplacés sans le consentement du bailleur, et se trouvent en la possession d'un tiers, soit par suite de vente, soit autrement, le bailleur, pour conserver le privilége que la loi lui accorde sur les meubles de son locataire, doit en faire la revendication dans le délai de quinze jours, à compter du déplacement, s'il s'agit de meubles garnissant une maison, et de quarante jours s'il s'agit du mobilier garnissant une ferme.

La saisie-revendication ne peut être pratiquée qu'en vertu d'une ordonnance, soit du juge de paix, si le loyer annuel n'excède pas 400 francs, soit du président du tribunal de première instance si le loyer annuel est au-dessus de cette somme; et ce à peine de dommages et intérêts tant contre le bailleur revendiquant que contre l'huissier. Cette ordonnance est rendue sur la requête contenant la désignation sommaire des effets revendiqués, et l'énonciation des causes de la saisie-revendication.

Le juge peut permettre la saisie-revendication même les jours de fêtes légales.

Si celui chez lequel sont les effets qu'on veut revendiquer refuse l'ouverture de ses portes ou s'oppose à la saisie-revendication, il en est référé, suivant le taux du loyer annuel, soit au juge de paix, soit au président du tribunal de première instance; dans l'intervalle on surseoit à la saisie-revendication, sauf au requérant à établir gardien aux portes pour empêcher le divertissement des meubles (Code proc. civ., art. 826, 827, 828 et 829; Loi de 1838 sur les justices de paix, art. 3).

La perquisition n'a lieu qu'en présence du juge de paix, ou, à son défaut, du commissaire de police, du maire ou de son adjoint (Même Code, art. 587).

494. Le bailleur qui veut agir par voie de saisie-revendication doit être bien sûr de l'endroit où se trouvent les effets; car celui chez lequel il a fait une perquisi-

tion sans résultat, peut suivant les circonstances, obtenir contre lui des dommages et intérêts.

495. La saisie-revendication se fait dans la même forme que la saisie-exécution, si ce n'est que celui chez qui elle est faite peut être constitué gardien. La saisie-revendication est suivie, dans la huitaine de sa date, d'une demande en validité qui doit être portée suivant le taux du loyer annuel, devant le juge de paix ou devant le tribunal de première instance du domicile de celui sur qui elle est faite, et si elle est connexe (c'est-à-dire jointe) à une instance déjà pendante, elle sera portée également devant le tribunal saisi de cette instance (Code proc. civ., art. 830, et 831 ; Loi de 1838 sur les justices de paix, art. 3).

496. Le propriétaire peut-il employer la voie de saisie-revendication contre un tiers, lorsque le mobilier existant encore dans les lieux loués est plus que suffisant pour répondre des loyers échus et à échoir? Par arrêt du 2 oct. 1806, la Cour de Paris a jugé l'affirmative. Mais, comme on l'a dit plus haut, page 207, on doit rejeter cette décision. En effet, la loi, en accordant au propriétaire un privilége sur les meubles, quoique déplacés, et le droit de revendication, a eu pour but de pourvoir à la pleine sécurité du bailleur, et non de paralyser, d'une manière absolue, la disposition des facultés mobilières du preneur. Dès l'instant donc que les meubles qui garnissent la maison ou la ferme sont évidemment suffisants pour répondre des loyers ou termages, pourquoi serait-il défendu de déplacer l'excédant? Inquiéter dans ce cas des tiers de bonne foi, ce serait une vexation. Au reste, comme le dit fort bien Curasson, t. Ier, p. 403, n° 77, c'est au juge à peser les circonstances, à voir si, loin d'avoir pour but de prévenir les fraudes et l'enlèvement successif du mobilier, la saisie-revendication n'est qu'une tracasserie de la part du propriétaire.

497. Dans le cas de faillite, le propriétaire, pour les droits qu'il a à exercer contre le locataire, doit se conformer aux dispositions de la loi du 19 février 1872 qui a modifié de la manière suivante les articles 450 et 550 du Code de commerce :

Art. 450. « Les syndics auront, pour les baux des im-

meubles affectés à l'industrie et au commerce du failli, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à l'habitation personnelle du failli et de sa famille, huit jours à partir de l'expiration du délai accordé par l'article 492 du Code de commerce, aux créanciers domiciliés en France, pour la vérification de leurs créances, pendant lesquels ils pourront notifier au propriétaire leur intention de continuer le bail, à la charge de satisfaire à toutes les obligations du locataire.

« Cette notification ne pourra avoir lieu qu'avec l'autorisation du juge-commissaire, et le failli entendu.

« Jusqu'à l'expiration de ces huit jours, toutes voies d'exécution sur les effets mobiliers servant à l'exploitation du commerce ou de l'industrie du failli, et toutes actions en résiliation de bail seront suspendues, sans préjudice de toutes mesures conservatoires et du droit qui serait acquis au propriétaire de reprendre possession des lieux loués. — Dans ce cas, la suspension des voies d'exécution établies au présent article cessera de plein droit.

« Le bailleur devra, dans les quinze jours qui suivront la notification qui lui serait faite par les syndics, former la demande en résiliation.

« Faute par lui de l'avoir formée dans ledit délai, il sera réputé avoir renoncé à se prévaloir des causes de résiliation déjà existantes à son profit. »

Art. 550. « L'art. 2102 du Code civil est ainsi modifié quant à la faillite : « Si le bail est résilié, le propriétaire d'immeubles affectés à l'industrie ou au commerce du failli aura privilége pour les deux dernières années de location échues, pour l'année courante, pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et les dommages-intérêts qui pourront être alloués par les tribunaux.

« Au cas de non-résiliation, le bailleur, une fois payé de tous les loyers échus, ne pourra exiger le paiement des loyers en cours ou à échoir, si les sûretés qui lui ont été données lors du contrat sont maintenues, ou si celles qui lui ont été fournies depuis la faillite sont jugées suffisantes.

« Lorsqu'il y aura vente et enlèvement des meubles garnissant les lieux loués, le bailleur pourra exercer son privilége comme au cas de résiliation ci-dessus, et en outre, pour une année à échoir à partir de l'expiration de

l'année courante, que le bail ait ou non date certaine.

« Les syndics pourront continuer ou céder le bail pour tout le temps restant à courir, à la charge par eux ou leurs cessionnaires de maintenir dans l'immeuble un gage suffisant, et d'exécuter, au fur et à mesure des échéances, toutes les obligations résultant du droit ou de la convention, mais sans que la destination des lieux loués puisse être changée.

« Dans le cas où le bail contiendrait interdiction de céder le bail ou de sous-louer, les créanciers ne pourront faire leur profit de la location que pour le temps en raison duquel le bailleur aurait touché ses loyers par anticipation et toujours sans que la destination soit changée.

« Le privilége et le droit de revendication établis par le n° 4 de l'article 2102 du Code civil, au profit du vendeur d'effets mobiliers, ne peuvent être exercés contre la faillite. »

498. Ces dispositions du Code de commerce ainsi modifiées par la loi du 19 février 1872, ne sont pas applicables aux baux qui, avant la promulgation de cette loi, ont acquis date certaine. Toutefois, le propriétaire qui, en vertu desdits baux, a privilége pour tout ce qui est échu et pour tout ce qui est à échoir, ne pourra exiger par anticipation les loyers à échoir, s'il lui est donné des sûretés suffisantes pour en garantir le paiement (Loi du 19 fév. 1872, art. 2).

499. Ainsi, la faillite n'est point par elle-même une cause de résiliation du bail; mais elle peut ouvrir en faveur du propriétaire une action pour le faire résilier au cas de non-paiement des loyers. Si le bail est résilié, le propriétaire a privilége pour les deux dernières années échues, avant le jugement déclaratif, pour l'année courante, pour les indemnités que les tribunaux reconnaîtront lui être dues à raison soit des abus de jouissance, soit des réparations locatives ou à tout autre titre, et, en général, pour tout ce qui concerne l'ancien bail. Les deux années échues, pour lesquelles le propriétaire a privilége, doivent être comptées en prenant pour point de départ la date du contrat: ainsi, si le bail a commencé le 1er avril 1867 et que la faillite ait été déclarée le 1er juillet 1870, les deux dernières années échues sont celles qui se placent entre le 1er avril 1868 et le 1er avril 1870, date où a

commencé *l'année courante* (1). Dans le cas où le propriétaire aurait laissé s'accumuler des loyers remontant à une date antérieure à ces deux années, il pourra se présenter à la faillite pour la dette que ces loyers représentent; mais il ne sera que créancier pur et simple et sans aucun privilége.

Au cas de non-résiliation, c'est-à-dire si nonobstant la faillite, le locataire ou les ayants cause ont entièrement exécuté le contrat, le bail est maintenu dans ses conditions primitives qui ne peuvent être ni aggravées ni changées, et les loyers ne sont dus qu'au fur et à mesure d'échéance.

Si le propriétaire n'étant pas payé de tous ses loyers échus, fait vendre le mobilier garnissant les lieux ou si ce mobilier a été vendu à diligence des syndics ou sur les poursuites de tout autre, le propriétaire peut faire valoir son privilége de bailleur non-seulement comme dans le cas de résiliation pour deux années de loyers échus, l'année courante, les indemnités et en général tout ce qui concerne l'exécution du bail, mais en outre pour une année à échoir. Dans ce cas, le privilége du propriétaire peut donc s'étendre à quatre années: deux années échues, l'année courante et l'année à venir.

Si le bail est muet sur le droit de relocation, ce droit existe en faveur du locataire qui peut l'exercer soit par voie de sous-location, soit par voie de cession. Les créanciers du failli ont le même droit que leur débiteur. Ainsi, la relocation ne pourra avoir lieu que dans les termes mêmes du contrat originaire, et sans que la destination des lieux loués puisse être changée. En un mot, les créanciers seront tenus de remplir d'une manière générale tous les engagements de leur débiteur et notamment de faire les travaux qui avaient pu lui être imposés par le contrat.

Si le bail contient interdiction de céder le bail ou de sous-louer, et si le locataire ne peut pas personnellement continuer l'exécution du contrat, le bail devra nécessairement être résilié, si ce n'est pour le temps à raison duquel le bailleur aurait touché ses loyers par anticipation, soit par suite d'une clause assez fréquente dans les baux, soit par suite de la disposition insérée au quatrième paragraphe de l'art. 550 et qui lui accorde un privilége pour l'année courante et une année à venir. (Alauzet, *Com-*

(1) M. Desol, *Rapport à l'Assemblée nationale sur la loi du 19 fév. 1872*

mentaire du Code de commerce, t. VI, p. 207 et 639; Genevois, *Commentaire de la loi du 19 février 1872*). Voyez add. n° 1096.

500. De ce que le propriétaire, comme nous l'avons vu, a sur les meubles des sous-locataires garnissant les lieux loués, et jusqu'à concurrence de la sous-location, le même privilège que sur ceux de son locataire principal, il résulte qu'il a le droit de poursuivre les sous-locataires pour les sommes dont ils peuvent être redevables au principal locataire. C'est ce que dispose l'article 820 du Code de procédure civile dans les termes suivants :

« Peuvent les effets des sous-fermiers et des sous-locataires, garnissant les lieux par eux occupés, et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent; mais ils obtiendront mainlevée en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'ils puissent opposer des payements faits par anticipation. » Les payements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation (C. c., art. 1753).

501. Le propriétaire a non-seulement le droit d'exercer des poursuites directes contre le locataire en retard de payer le prix de ses loyers, mais encore celui de le poursuivre indirectement. Ainsi, le propriétaire peut saisir-arrêter entre les mains des débiteurs de son locataire les sommes et effets appartenant à ce dernier, et s'opposer à leur remise (C. de proc. civ., art. 557 et 558).

Mais la saisie pratiquée par le bailleur sur les meubles et effets du preneur peut donner lieu à une condamnation en dommages et intérêts contre le saisissant, lorsqu'il résulte de la saisie, postérieure au bail, qu'à l'époque de la saisie, le preneur n'était redevable d'aucuns loyers (Cass., 17 juin 1837).

502. Le principal locataire ne conserve pas le droit de faire saisir-gager les meubles de son locataire; il ne conserve pas non plus son privilège sur les meubles après la cession du bail principal et de la sous-location, lorsque le sous-locataire est resté dans les lieux, en vertu d'un nouveau bail à lui fait par le propriétaire (Trib. de la Seine, 5e ch., 29 nov. 1848; *Droit*, 29 nov. 1848). C'est qu'en

effet le privilége et la voie exceptionnelle d'exécution (la saisie-gagerie) cessent d'appartenir au principal locataire au moment même où finit le bail.

SECTION II.

Des droits du Preneur ou Locataire.

503. En traitant successivement (pages 51 à 138) des obligations du bailleur, nous avons fait connaître d'une manière indirecte les droits du preneur. Mais il importe de s'occuper spécialement des droits de ce dernier. Tel sera l'objet des deux paragraphes suivants :

§ 1er. *Du droit de jouir de la chose louée.*

504. Le droit qu'acquiert surtout le preneur, par le bail, est de jouir de la chose qui lui est louée pendant tout le temps que doit durer le contrat (Pothier, n° 277) ; car ce n'est que la jouissance ou l'usage de la chose qui fait l'objet du contrat de louage.

505. Le droit que le preneur a de jouir de la chose louée donne ouverture à son profit à différentes actions contre le bailleur. Nous en avons parlé ci-dessus en traitant des obligations du bailleur. Ce sont les actions afin de *délivrance* (1) *et entretien de la chose louée* (2), *en garantie des vices de cette chose* (3), *ou des troubles apportés à la jouissance du preneur soit par le bailleur* (4), *soit par des tiers* (5), *et en résiliation et dommages et intérêts pour cause d'inexécution du contrat* (6).

Le preneur qui a commencé à jouir des lieux loués a le droit de se faire maintenir dans sa jouissance jusqu'à la fin du bail, et le bailleur ne peut l'expulser en l'indemnisant.

506. Mais une fois que la chose louée est délivrée, quelle est l'étendue de la jouissance accordée au preneur ?

Lorsque l'espèce de jouissance est exprimée au bail, le locataire doit se renfermer dans les termes du contrat,

---

(1) Voyez p. 52 et suiv.—(2) Voyez p. 71 et suiv.—(3) Voyez p. 129 et suiv. —(4) Voyez p. 81.—(5) Voyez p. 119.—(6) Voyez chap. VII, *De la fin du bail.*

et ne pas se servir de la chose louée pour un usage autre que celui qui y est déterminé.

Lorsqu'il n'a été rien stipulé sur l'espèce de jouissance, le preneur ne peut employer la chose louée qu'à l'usage auquel elle est de sa nature destinée ou auquel on a coutume de la faire servir (C. c., art. 1729 ; Pothier, nos 22 et 23).

Par exemple, on ne pourrait pas établir une forge ou un cabaret dans une maison où il n'en existait point auparavant. Néanmoins la profession du locataire, connue au temps du bail, doit faire suivre une autre règle, et doit faire présumer que la maison lui a été louée pour la faire servir aux usages qu'exige sa profession. C'est pourquoi, si j'ai loué ma maison à un serrurier connu pour tel, quoique ma maison n'ait toujours été occupée que comme maison bourgeoise, je suis censé la lui avoir louée pour la faire servir à tout ce qu'exige sa profession, et je ne pourrais pas l'empêcher d'y établir une forge, etc. (Pothier, mêmes numéros). Voyez page 148, no 311.

507. Le locataire qui se plaint du trouble qu'apporte à sa jouissance le fait même de la jouissance d'un autre locataire, peut-il, directement et de son chef, actionner ce dernier locataire pour le faire condamner à cesser ce trouble, et, au besoin, pour faire ordonner son expulsion? Nous croyons qu'il faut décider la négative. En effet, le droit du preneur est purement personnel; le trouble apporté à sa jouissance, soit qu'il résulte du défaut de livraison, soit qu'il se révèle par tout autre caractère, ne fait naître à son profit qu'une action en dommages et intérêts contre le bailleur qui n'a pas exécuté, vis-à-vis de lui, l'obligation de le faire jouir qu'il avait contractée. Ainsi, le premier locataire ne peut actionner directement le second locataire, par cette raison que les locataires n'ont contracté l'un envers l'autre aucune obligation, et qu'il n'existe entre eux aucun lien de droit. Le premier locataire doit donc diriger ses poursuites contre le bailleur, sauf, bien entendu, le recours de ce dernier contre le second locataire (1). Nous citerons, dans le sens de notre

(1) Mais le propriétaire n'a aucun recours à exercer contre le premier locataire, s'il ne lui avait imposé aucune limitation quant à l'exercice de son

opinion, un arrêt de la Cour de Paris, 2e chambre, du 20 juin 1859 (Chauveau, *Journal des avoués*, année 1860, p. 66 à 70), et deux jugements rendus par la 3e chambre du tribunal civil de la Seine, les 3 décembre 1859 et 4 juillet 1860 (*Gaz. des Trib.*, 26 juill. 1860). Toutefois, nous devons dire que le contraire a été jugé par arrêts de la même chambre de la Cour de Paris, les 24 juin 1858 et 29 mars 1860 (S.-V.59.2.146; 60.2.122; D.P.59.2.217; 60.2.185), par arrêt de la Cour de Nîmes, le 31 décembre 1855 (S.V.57.2.164; D.P.57.2.125), et par arrêt de rejet de la Cour de cassation, le 15 juin 1858 (D.P.58.1.453). Ces derniers arrêts puisent leur principe dans cette théorie admise par quelques auteurs, qui soutiennent, à tort, que le bail confère au preneur un droit réel et non pas seulement un droit personnel. (Voyez p. 5 et add. n° 1097.)

508. Le preneur a le droit de jouir de toute la chose louée. Conséquemment, la jouissance s'étend aux accessoires nécessaires pour en user.

Ainsi, le propriétaire qui loue une maison doit délivrer au locataire toutes les dépendances non exclues du bail, la cour, les greniers, les caves, le bûcher, les remises, les clefs des portes (1). Voyez add. n° 1098.

Le passage sous la porte cochère d'une maison et l'usage de la cour sont communs à tous les locataires, à moins de stipulation contraire (Voyez p. 56).

Les servitudes établies en faveur de l'immeuble loué sont des accessoires dont le preneur a le droit de réclamer la jouissance.

509. Toutefois, le preneur n'acquiert que l'usage et la jouissance ordinaires des produits de la chose; il ne peut jouir des produits extraordinaires d'une manière nuisible à sa substance. C'est ce que décide le Code prussien,

---

industrie et si celui-ci n'a fait que donner à son commerce une extension toute naturelle et qu'il était facile de prévoir au moment du bail (Paris, 3e ch., 14 mai 1859; S.-V.59.2.486).

(1) Le locataire ne peut exercer d'autres droits que ceux qui lui sont expressément conférés par son bail. Ainsi, il ne peut rouvrir une porte ou une fenêtre précédemment fermées, alors même qu'il prétendrait qu'elles l'ont été par lui et depuis son entrée dans les lieux s'il ne prouve pas par son bail que ces ouvertures lui ont été concédées par le propriétaire; si le locataire a joui depuis son entrée dans les lieux, ce n'a pu être qu'à titre de tolérance (Trib. de la Seine, 3e ch., 26 janv. 1846 : *Droit*, 27 janv. 1846).

titre XXI, 1re partie, articles 270 et 271 (Anthoine de Saint-Joseph, *Concordance entre les Codes civils étrangers*, p. 90). Nous pensons avec MM. Troplong (n° 315) et Rolland de Villargues (au mot *Bail*, nos 221 et 222), que ces principes sont applicables sous l'empire de notre législation.

510. Quand il y a doute sur les choses qui doivent être comprises dans un bail, il faut examiner comment le propriétaire, et surtout le précédent locataire, jouissaient de la chose (Duvergier, t. III, n° 454, et Rolland de Villargues, au mot *Bail*, n° 231). Voyez p. 145.

511. Le preneur a le droit d'interdire au propriétaire l'accès des lieux loués, sauf toutefois lorsque le propriétaire s'y transporte ou y envoie quelqu'un de sa part pour voir l'état dans lequel se trouve l'immeuble, supposé qu'il n'y ait pas abus, pour y faire les réparations nécessaires ou pour l'acheter quand il est mis en vente, ou pour le louer avant l'expiration du bail courant (Pothier, nos 75 et 203; Duvergier, t. III, n° 308).

512. Le preneur peut rentrer dans son logement à toute heure du jour ou de la nuit sans que le portier soit fondé à refuser d'ouvrir la porte après telle ou telle heure (Voyez les décisions que nous avons rapportées à cet égard, chapitre X, *Du portier et de ses obligations*).

513. Lorsque des tiers troublent la jouissance du preneur, ce dernier a contre eux une action qui varie suivant la nature des faits (Voyez pages 119 et suiv.). Mais le preneur ne peut jamais intenter une action possessoire à raison du trouble qu'il éprouve. Telle est l'opinion commune des auteurs.

514. Le bail n'est pas résolu par la mort du bailleur ou du preneur, à moins de conventions contraires. Lorsque le preneur est décédé, son droit au bail passe à ses héritiers, le bail se divise entre eux comme toutes les autres créances; si le preneur a laissé une veuve avec laquelle il était commun en bien, celle-ci a droit à la moitié du bail, il n'y aura point de solidarité pour le paiement des fermages (Toullier, t. XII, n° 106), si la division du bail n'était pas possible ou si les héritiers du preneur ne sont pas d'accord, il faut alors le liciter. Dans ce cas, les formes à suivre sont celles prescrites pour la vente des rentes constituées.

§ 2. *Du droit de sous-louer ou de céder le bail.*

515. 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. Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur (C. c., art. 1717).

516. Il importe de bien se pénétrer du sens dans lequel il faut entendre les dispositions de cet article.

En général, chacun peut transférer à un autre le droit qui lui appartient; le législateur a maintenu ce principe en matière de louage. Ainsi le locataire a le droit de sous-louer et même de céder son bail, et il n'est privé de cette faculté qu'autant que le contrat contient une clause prohibitive à cet égard.

L'art. 1717 porte que le preneur a le droit de sous-louer ou même de céder son bail; *sous-louer* et *céder un bail* sont des opérations entièrement distinctes dans la forme et dans les effets. Dans la forme, la différence consiste en ce que *céder*, c'est transporter la totalité du droit; tandis que *sous-louer*, c'est n'en transporter qu'une partie. Dans les effets, cette différence consiste en ce que céder c'est subroger le cessionnaire dans les droits et actions du cédant, et le rendre l'obligé direct du bailleur; tandis que *sous-louer*, c'est faire un nouveau contrat qui ne lie que le locataire et le sous-locataire, sans mettre celui-ci en rapport direct avec le bailleur.

Mais soit qu'il y ait cession de bail ou sous-location, le preneur n'est point affranchi de ses obligations envers le bailleur : il demeure toujours personnellement responsable des dégradations qui peuvent survenir aux lieux loués; il reste tenu du paiement du prix sans pouvoir même exiger la discussion préalable des biens du cessionnaire ou du sous-locataire.

La faculté de sous-louer et de céder le bail peut être interdite au preneur, pour le tout ou pour partie : la loi laisse à cet égard toute liberté aux contractants.

L'interdiction de *sous-louer* emporte la défense de *céder*. Il est évident que le propriétaire qui a interdit *le moins* n'a pas voulu permettre *le plus*. Tous les auteurs sont d'accord sur ce point.

Mais la défense de céder le bail emporte-t-elle celle de sous-louer?

La jurisprudence offre des décisions différentes :

Ainsi la Cour d'Angers, par arrêt du 27 mars 1817, a décidé que le preneur d'une maison qui s'est interdit le droit de céder son bail conserve la faculté de sous-louer une partie de la maison.

Au contraire, la Cour de Paris, par arrêts des 7 août 1812, 28 août 1824, 24 février 1825, 18 mars 1826, 28 mars 1829, 6 mai 1835, a jugé que la prohibition de céder son bail entraîne celle de sous-louer en tout ou en partie.

Quant à nous, nous pensons que la défense de céder le bail emporte, en règle générale, interdiction de sous-louer en totalité, mais ne forme point obstacle à une sous-location partielle. Au reste, il est évident que les circonstances et l'intention des parties doivent exercer une grande influence sur la solution de la question, qui dépend le plus souvent de l'appréciation des termes employés dans la convention. C'est ce que fait très-bien observer M. Duranton, t. XVII, n° 93, en disant : « Si je passe bail à quelqu'un d'une maison occupée par un grand nombre de locataires, sachant bien qu'il n'entend pas l'occuper par lui-même, du moins en totalité, et que néanmoins je lui interdise la faculté de céder son bail, afin qu'il reste lui-même à la tête de l'exploitation, l'interdiction de céder n'emportera pas en ce cas celle de sous-louer et de renouveler les baux des divers locataires. »

Tel est aussi le sentiment de MM. Dalloz, v° *Louage*, n° 479 ; Duvergier, t. III, n° 377, et Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 256 *bis* (1).

517. L'art. 1717 dit que la clause prohibitive de la sous-location ou de la cession du bail est toujours de rigueur, ce qui signifie que les parties doivent s'y soumettre avec exactitude. Si donc le bail ne contient point la clause prohibitive de sous-location ou de cession de bail,

---

(1) M. Troplong (nos 134 et 135) est d'avis que la prohibition de sous-louer est renfermée dans la défense de céder le bail, et que l'interdiction de sous-louer en totalité entraîne celle de sous-louer en partie ; dans le sens de cette opinion il a été jugé par arrêt de la Cour de Paris, 4e ch., 25 mai 1860, que l'interdiction de céder ou de sous-louer son droit au bail sans le consentement du bailleur, comprend nécessairement la sous-location partielle (*Gaz. des Trib.*, 7 juin 1860).

soit en totalité, soit en partie, les contractants restent sous l'empire du droit commun, c'est-à-dire que le locataire a droit de céder son bail ou de sous-louer, et le propriétaire ne serait point admis à soutenir que la défense de sous-louer ou de céder le bail était sous-entendue. Au reste, les parties pourront facilement éviter toute contestation à cet égard par une rédaction qui exprime clairement leur volonté (*Voyez* modèles nos 2 et 3, *Des clauses que l'on peut insérer dans un bail*).

Mais de ce que l'application de la clause qui interdit au locataire la faculté de céder son bail ou de sous-louer doit être rigoureuse, on ne doit pas cependant donner à cette clause un sens plus étendu que celui qu'elle a reçu de la volonté des parties. Notamment on ne saurait en induire l'obligation pour le preneur d'habiter personnellement dans la maison ou l'appartement qu'il a loué, et lui refuser la faculté de les faire occuper par ses domestiques ou des personnes de confiance (Duvergier, t. III, no 366, et Troplong, no 136; Cour de Bordeaux, 11 janv. 1826). En effet, dès qu'il ne sous-loue pas ou qu'il ne cède pas son bail, il n'y a pas d'infraction au bail.

Le preneur pourrait, malgré la défense de sous-louer, prêter son appartement. C'est ce qui a été formellement reconnu dans la discussion au Conseil d'Etat de l'art. 1717 (Troplong, no précité).

L'infraction à la prohibition de céder le bail ou de sous-louer autorise le bailleur à poursuivre la résiliation; mais cette résiliation ne s'opère pas de plein droit; elle doit être demandée en justice, et les juges peuvent, selon les circonstances, accorder un délai pour faire cesser ce qu'il y a de contraire à la clause prohibitive insérée au bail. Mais si le preneur offre d'expulser le cessionnaire ou le sous-locataire, et d'occuper les lieux par lui-même, ou si, à l'époque de la demande en résiliation, la cession ou la sous-location n'existe plus, et si d'ailleurs le bailleur ne peut alléguer aucun préjudice causé par la sous-location, la résiliation n'a pas lieu (Lyon, 6 juin 1821 et 16 déc. 1825; Paris, 6 janv. 1838; Cass., 13 déc. 1820 et 29 mars 1837; D.26.2.40, 21.1.241, 37.1.38; S. V.40.2.867). Telle est aussi la doctrine des auteurs (Toullier, t. VI, nos 549 et suiv.; Duvergier; t. III, n. 370, et Troplong, no 139).

Cependant, s'il est stipulé par une clause formelle que

le bail sera résolu de plein droit par le seul fait de la cession ou de la sous-location, l'infraction à la clause prohibitive opère dans ce cas la résiliation de plein droit, et les juges n'ont pas la faculté d'atténuer ou de différer les effets de la convention (Arg. de l'art. 1183 du C. c.; Duvergier, t. III, n° 371; Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. III, p. 355).

518. La clause par laquelle le locataire ne peut sous-louer sans le consentement par écrit du bailleur équivaut à la prohibition de sous-louer (Lyon, 25 déc. 1849, *Gaz. des Trib.*, 13 janv. 1860; Trib. de la Seine, 5e ch., 23 mai 1860, *Droit*, 23 juin et *Gaz. des Trib.*, 11 août 1860). Dans ce cas, le droit du propriétaire est absolu; les motifs de son refus ne peuvent être discutés, ces motifs pouvant être intimes et secrets et puisés dans toute autre cause que celle de la solvabilité ou de la non-solvabilité des sous-locataires proposés (1)(Arrêt précité de la Cour de Lyon). De même le bailleur qui a fait une location bourgeoise avec la clause de ne pouvoir sous-louer sans son agrément par écrit, est fondé à ne pas accepter comme sous-locataire un officier ministériel qui par ses relations d'affaires est forcé de recevoir un nombreux public (Même jugement du Trib. de la Seine, 23 mai 1860). Voyez add. n° 1099.

519. Le preneur ne peut se soustraire à l'obligation d'occuper les lieux loués, et à la clause prohibitive de sous-louer, formellement exprimée dans le bail, en offrant au bailleur de louer lui-même à d'autres personnes, et de lui payer à titre d'indemnité la différence qui existerait entre le prix du nouveau bail et celui du bail primitif. La clause portant prohibiton de sous-louer est toujours de rigueur (Cass., 26 fév. 1812).

520. Le locataire qui aux termes de son bail ne peut sous-louer qu'à des personnes qui occuperont les lieux bourgeoisement et dans les mêmes conditions que lui, n'a pas le droit de sous-louer séparément son appartement

(1) Toutefois, la Cour de Paris, 4e ch., par arrêt du 6 août 1847, et la Cour de Grenoble par arrêt du 7 août 1866 se sont prononcées en sens contraire et ont jugé qu'il appartient aux tribunaux d'apprécier les causes du refus du bailleur, et si ce refus ne repose sur un motif sérieux et légitime, d'ordonner de passer outre (S.-V.47.2.447; 67.2.44). Quant à nous, la règle posée par la Cour de Lyon et le Tribunal de la Seine nous paraît plus juridique.

et les écuries ou remises qui en dépendent (Paris, 2e ch., 1er mai 1857, *Mon. des Trib.*, 1861, p. 717).

521. Lorsqu'il a été stipulé que le preneur ne pourra céder son droit au bail à des personnes exerçant une profession de nature à nuire à la solidité, à la salubrité ou à la bonne réputation de la maison, cette interdiction s'applique à un commerce de chiffons, lequel constitue une industrie nuisible et insalubre ; en conséquence le propriétaire peut demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts (Trib. de la Seine, 5e ch., 6 nov. 1860, *Gaz. des Trib.*, 16 nov. 1860).

522. Mais dans le silence du bail, le locataire d'une boutique ou magasin qui exploite un genre de commerce déterminé, n'a-t-il le droit de céder son bail ou de sous-louer qu'à une personne exerçant le même commerce? En principe, nous pensons que cette condition n'est pas imposée au locataire et qu'il peut céder ou sous-louer à un commerçant dont l'industrie diffère de la sienne. Effectivement, l'achalandage attaché à un commerce appartient, dans la plupart des cas, au commerçant et non à la boutique où il l'exploite. Peu importe, dès lors, qu'un commerce d'un certain genre soit remplacé par un commerce d'un genre différent. Le seul obstacle qu'il y ait, selon nous, à la cession ou à la sous-location, c'est lorsque la substitution d'un nouveau genre de commerce à celui déclaré dans le bail présente des inconvénients sérieux que le bailleur doit être présumé avoir voulu éviter; ce n'est que dans ces circonstances que la substitution d'un commerce à un autre constitue un changement de destination de la chose louée dans la sens de l'art. 1729 du Code civ. Ainsi, il a été jugé que la substitution d'un changeur à un bureau de tabac ne constituait pas un changement préjudiciable au bailleur (Trib. de la Seine, 5e ch., 1860) (1) et, au contraire, que dans la transformation en un

(1) Pareillement le Tribunal de la Seine, 5e ch., a décidé, le 10 janv 1863 *Droit*, 22 janv. 1863), qu'à défaut de clause du bail interdisant la faculté de sous-louer, un locataire marchand de lait en gros peut sous-louer à un chiffonnier en gros et que cette substitution, lorsque d'ailleurs les lieux sont garnis de meubles suffisants pour répondre du paiement des loyers, ne constitue pas un changement dommageable au propriétaire et pouvant donner lieu à résiliation du bail et à des dommages et intérêts.

café d'un appartement servant jusque-là de salle de restaurant, il y avait changement dans la destination des lieux d'une manière dommageable ou incommode pour le bailleur (Bordeaux, 17 fév. 1860, *Mon. des Trib.*, 1861, p. 725). Il faudrait aussi décider de même que la substitution d'un commerce à un autre ne peut avoir lieu lorsque l'achalandage est un attribut inhérent de la chose louée et forme une partie de sa valeur; par exemple un commerce d'épiceries ou de marchand de vins, exploité depuis longtemps dans les lieux loués, ne pourrait être transformé en un autre genre d'industrie (Voyez p. 149).

525. Le locataire qui a loué un hôtel avec faculté de de sous-louer à condition de n'y placer que des personnes honorables, et n'exerçant aucune industrie pouvant nuire à l'hôtel, a le droit de sous-louer en garni, lorsque la sous-location doit être de la totalité de l'hôtel et à une seule personne qui devra être agréée par le propriétaire (Paris, 3e ch., 2 fév. 1856, *Gaz. des Trib.*, 8 fév. 1856). (Voyez p. 247).

524. L'approbation donnée par le propriétaire à la cession du bail ou à la sous-location le rendrait non recevable à demander la résiliation contre le preneur.

L'approbation peut être ou expresse ou tacite.

Elle est expresse quand elle résulte des termes mêmes du contrat.

Elle est tacite, par exemple, lorsque le bailleur reçoit directement du cessionnaire ou du sous-locataire le prix du bail : car, dans ce cas, le bailleur est censé avoir consenti à la cession ou à la sous-location (Duvergier, t. III, n° 372, et Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 275; Lyon, 16 déc. 1825; Cass., 28 juin 1859, S.-V.60.1.447).

Il en serait de même si le propriétaire laissait le sous-locataire entrer en jouissance des lieux et faire des travaux et changements nécessaires pour l'exercice de sa profession (Lyon, 3 mai 1837, D.P.38.2.17).

Pareillement, si le bailleur usant du droit que lui accorde l'art. 2102, Code civ., s'est fait payer, sur le prix des meubles qui garnissent la maison louée ou la ferme, tout ce qui est échu et à échoir, les autres créanciers du preneur peuvent, dans le cas où ce bail est authentique ou a une date certaine, relouer la maison ou la ferme pour le temps du bail qui resterait à courir, nonobstant la pro-

hibition la plus absolue de sous-louer. En effet, le bailleur a tacitement renoncé à la clause prohibitive en réclamant le bénéfice de l'art. 2102; il ne doit pas ignorer qu'en recevant le prix du bail pour toute sa durée, les créanciers auront droit de relouer dans leur intérêt. C'est au propriétaire, en pareil cas, à demander la résiliation du bail, si ce parti lui convient mieux, mais alors à n'exercer son privilége que pour les loyers échus (Delvincourt, t. III, p. 192; Troplong, *des Priviléges et Hypothèques*, t. Ier, n° 155; Duranton, t. XVII, n° 89; Duvergier, t. III, n° 372; Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 276).

525. Lorsque le bailleur, qui a interdit au preneur de sous-louer, consent néanmoins à un sous-bail, est-il censé renoncer à la clause prohibitive à l'égard de ceux auxquels le sous-locataire voudrait, à son tour, sous-louer la chose, lorsque, d'ailleurs, le sous-bail garde le silence à ce sujet? La Cour de Paris a jugé négativement cette question, le 19 nov. 1821, par le motif que le consentement donné par le bailleur à la sous-location, n'a pour objet que cette sous-location et laisse subsister dans toute sa force, quant aux baux ultérieurs, la prohibition de sous-louer contenue au bail principal (Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 277).

526. La formule prohibitive de sous-location est presque toujours ainsi conçue : *Le preneur ne pourra sous-louer sans le consentement* PAR ÉCRIT *du bailleur*. Toutefois, la condition de l'*écriture* n'est souvent requise que par habitude : aussi cette clause n'est-elle pas tellement de rigueur qu'un consentement *verbal* prouvé par le preneur ne puisse être déclaré suffisant pour autoriser la sous-location (Cass., 19 juin 1839, S.-V. 39. 1. 462; Troplong, n° 141).

Le Tribunal de la Seine (5e ch.), a aussi décidé que la nullité de sous-location faite sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire, quand il était requis par le bail, peut être couverte par le silence prolongé du propriétaire (*Gaz. des Trib.*, 5 juill. 1836). V. add. n° 1100.

527. La clause qui défend au locataire de céder son bail ou de sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire, n'est pas applicable au commerçant qui vend son fonds de commerce et cède le droit au bail

comme accessoire de cette vente (1) (Cass., 12 mai 1817; Paris, 16 fév. 1822; Rennes, 9 juin 1828; Trib. de la Seine, 1re ch., 24 juin 1843; 3e ch., 6 déc. 1843; 2e ch., 2 août 1844).

523. La défense de sous-louer n'exclurait pas le preneur de s'associer un tiers pour l'exploitation en commun de la chose louée, et de partager avec lui les bénéfices de l'entreprise (Cass., 24 déc. 1821).

La prohibition de sous-louer en tout ou en partie emporte celle de tenir ou de loger des pensionnaires (Douai, 7 avril 1842, D.P.44.2.29).

529. Si la location est verbale, comme il n'y a pas d'interdiction prononcée, le locataire a le droit de sous-louer.

Mais de la part du locataire qui n'a qu'un bail verbal, cette faculté de sous-louer peut donner lieu à des inconvénients sur lesquels il n'est pas inutile d'appeler l'attention des propriétaires, surtout lorsqu'ils ont affaire à des locataires difficultueux. Dans ce cas, il est pour les propriétaires qui louent verbalement un moyen facile de prévenir ces inconvénients : c'est d'énoncer dans l'engagement rédigé selon la formule indiquée au modèle n° 1 (à la fin de ce volume) la prohibition de sous-louer.

530. Lorsque, par bail verbal, le propriétaire d'une maison de campagne loue un pavillon de cette maison et en même temps le droit de se promener dans un jardin y attenant et dont la jouissance doit rester commune avec le bailleur, le preneur peut comprendre, dans la sous-location des lieux pris à bail, le droit de promenade, dès qu'il n'a été fait aucune restriction expresse au droit de sous-louer conféré au preneur par le droit commun.

Vainement dirait-on que le droit de promenade doit être considéré comme un droit purement personnel, et surtout dans cette espèce où l'exercice de ce droit devait créer des rapports fréquents et forcés entre le propriétaire et la personne du preneur (Paris, 2e ch., 22 janv. 1844, *Droit*, 3 févr. 1844).

---

(1) Nous devons dire toutefois que le contraire a été jugé par la Cour de Paris, 2e ch., le 5 mai 1845 et 4e ch., le 26 déc. 1846 (*Gaz. des Trib.*, 8 janv. 1847).

531. Le droit de céder le bail ou de sous-louer n'autorise pas le locataire à changer la destination des lieux loués ou à se substituer des personnes exerçant des professions incommodes (par exemple des forgerons) ou déshonnêtes (par exemple des filles de mauvaise vie). Le cessionnaire ou le sous-locataire doit jouir des lieux loués de la même manière que le preneur originaire l'aurait fait lui-même. Ainsi la cession de bail ou la sous-location ne doit pas être maintenue, dès que la chose est sous-louée pour un usage autre que celui auquel le bailleur pensait qu'elle serait employée par le locataire, quand d'ailleurs cette différence a quelque inconvénient pour le bailleur; en effet, le preneur ne saurait en sous-louant aggraver la condition du propriétaire (1) (Troplong, n° 126, et Duvergier, t. III, n° 391).

---

(1) On peut rattacher aux mêmes principes l'espèce suivante, que le Tribunal de Montpellier a décidée par jugement du 11 mars 1842 :

M. Vieille, propriétaire, dans la ville de Montpellier, d'une maison d'assez belle apparence, avait loué une partie du premier étage de cette maison à M. Pugnière. Celui-ci, ne voulant plus rester dans cet appartement, demanda à M. Vieille la résiliation du bail; mais elle ne fut point accordée. Que fit alors M. Pugnière? Il se rend dans le repaire des *gitanos* ou bohémiens, et propose à plusieurs d'entre eux de venir loger dans son appartement. L'offre est acceptée, et bientôt une tribu de gitanos s'établit dans la maison de M. Vieille, étend ses haillons sur les balcons dorés du premier étage, et prépare, après avoir allumé le feu au milieu même du salon, un repas digne de cannibales, etc. C'est en se fondant sur ces faits que le propriétaire demandait l'expulsion immédiate des gitanos, avec dommages-intérêts et dépens. Le Tribunal a rendu un jugement conçu en ces termes : Attendu, en fait, qu'il est soutenu par Vieille que Pugnière a placé dans l'appartement par lui loué dans la maison dudit Vieille, et qu'il a abandonné depuis quelque temps, des bohémiens ou gitanos; que Pugnière explique ce fait en alléguant qu'il a sous-loué verbalement cet appartement à un gitanos appelé Gomez, exerçant la profession de tondeur de mules, qui l'habite avec sa famille; — Attendu qu'il s'agit d'apprécier si, en agissant ainsi, Pugnière, qui avait la faculté de sous-louer, a ou non changé la destination de la chose louée;—Attendu, quant à ce que, d'après l'art. 1728, C. civ., le preneur 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 conventions;—Attendu que la législation, n'ayant pas défini ces circonstances, a dû nécessairement les abandonner aux lumières et à la conscience du juge;—Attendu qu'il est évident que la destination de la chose louée a été changée, si l'on considère : 1° qu'il n'a pu être dans la pensée des parties, à l'époque où le bail a été fait, qu'un appartement situé au premier étage d'une maison neuve serait un jour sous-loué à des gitanos : 2° que, par leurs mœurs, leurs goûts, leur manière de vivre, leur malpropreté, les gitanos doivent éloigner les autres locataires d'une maison et porter ainsi préjudice au propriétaire; 3° qu'il n'est pas à présumer

En conséquence, la Cour d'Aix a jugé, par arrêt du 31 janvier 1833 (S.-V.33.2.486), que le locataire d'un appartement, destiné à son logement et à celui de sa famille, ne peut le sous-louer à un cercle littéraire, parce qu'il y a changement dans l'usage et des inconvénients pour le propriétaire et pour les autres locataires de la maison.

Par les mêmes motifs, un locataire miroitier ne peut sous-louer à une station de voitures (Trib. de la Seine, 22 janv. 1861.

532. Le locataire qui, d'après son bail, n'a la faculte de céder la jouissance qu'à condition qu'il en soit usé de la même manière que lui, n'a pas le droit de diviser les localités qu'il sous-loue et de les céder à différentes personnes, quand ce démembrement de jouissance est de nature à nuire à la tranquillité et à la sûreté des autres locataires (Paris, 4e ch., 16 mai 1857; *Gaz. des Trib.*, 12 sept. 1857).

533. S'il a été convenu lors du bail primitif que le preneur pourra sous-louer à *qui il lui plaira*, cette clause donne-t-elle le droit au preneur de sous-louer à des personnes qui, à raison de leur profession, changent la destination des lieux loués?

On comprend que les circonstances auront toujours une grande influence sur la solution de cette question. Mais,

---

que Gomez, qui, d'après son passe-port, se trouvait à Perpignan, à la fin du mois de février, ait loué, dès son arrivée à Montpellier, un appartement au premier étage d'une maison neuve, construite avec quelque luxe, alors qu'il est avoué qu'il n'avait pas de meubles pour la garnir; — Attendu que, dans de semblables circonstances, il est suffisamment établi que c'est par malice que Pugnière a placé dans l'appartement qui lui était loué Gomez, afin de forcer le sieur Vieille à une résiliation de bail qu'il n'avait pu obtenir de bon gré; — Attendu que, par leur séjour, les gitanos ont nécessairement porté préjudice à Vieille, et qu'il y a lieu de l'évaluer à 25 fr.;—Attendu qu'il convient d'accorder audit Vieille une somme de 5 fr. pour chaque jour, dans le cas ou Pugnière ne ferait pas incontinent vider l'appartement par Gomez et par tous autres bohémiens auxquels ce dernier peut avoir donné asile;—Par ces motifs, le Tribunal ordonne que, dans le délai de vingt-quatre heures, à partir d'aujourd'hui, Pugnière sera tenu de vider et rendre libre par Gomez, sa famille et tous autres gitanos qui pourraient s'y trouver, l'appartement qu'il tient à loyer de Vieille; condamne en outre Pugnière à 25 fr. de dommages-intérêts envers Vieille, pour le préjudice éprouvé jusqu'à ce jour et en outre à 5 fr. de dommages-intérêts pour chaque jour de retard, et aux dépens (*Gaz. des Trib.*, 14 avril 1842).

en l'absence de documents propre à manifester l'intention des parties, on doit présumer que le bailleur, en introduisant une pareille clause dans le contrat, a voulu accorder au preneur le droit de choisir sans contrôle la personne qui se présentera pour sous-louer. Toutefois le sous-locataire ne pourra faire servir la chose à des usages préjudiciables et contraires à sa destination originaire (Pothier, n° 280; Troplong, n° 127, et Duvergier, t. III, n° 392).

534. La sous-location ou la cession de bail ne délie pas le preneur originaire de ses engagements envers le bailleur. Ce dernier a alors deux débiteurs au lieu d'un seul; il peut s'adresser à l'un comme à l'autre, et tout en conservant ses droits contre le preneur, le bailleur obtient en outre autant de nouveaux débiteurs qu'il y a de cessionnaires ou de sous-locataires successifs. Ainsi, le preneur, en cas de cession de bail ou de sous-location, reste toujours responsable des dégradations et des paiements du loyer. Il ne peut pas même exiger que le bailleur commence par poursuivre le cessionnaire ou le sous-locataire (Pothier, n° 282; Delvincourt, t. III, p. 98; Duvergier, t. III, n° 380; Troplong, n° 128). Voyez add. n° 1101.

535. Le propriétaire qui autorise un locataire à céder son bail, à condition toutefois qu'il demeurera *garant* et *répondant* du cessionnaire, n'est point tenu de reconnaître ce dernier comme son débiteur direct. En conséquence, il peut se refuser à donner une quittance au nom seul du cessionnaire (Trib. de la Seine, 5 févr. 1859, *Droit* du 2 mars 1859).

En effet, quand un propriétaire, par la convention, autorise la cession du bail, on ne peut supposer qu'il ait voulu consentir une novation qui aurait pour conséquence de le forcer à poursuivre des cessionnaires avec lesquels il n'a point traité et dont il ne connaît l'existence qu'en fait. La cession n'affranchit le preneur primitif d'aucune des obligations que le bail lui imposait vis-à-vis du propriétaire. Il reste donc personnellement tenu du paiement du prix, et c'est en son nom seul que la quittance doit être libellée. Voyez add. n° 1102.

§ 3. *Du principal locataire et des sous-locataires.*

536. Quand le locataire a cédé à un autre ou à d'autres tout ou partie de la maison qui lui a été louée, on le désigne sous le nom de *principal locataire*, et ceux à qui il a loué s'appellent *sous-preneurs* ou *sous-locataires*.

537. Le principal locataire reste toujours garant envers le propriétaire du prix du loyer de la partie qu'il a sous-louée. En effet, le propriétaire a traité directement avec le principal locataire; il ne doit donc connaître que lui (Voyez p. 237).

Le principal locataire est aussi tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait de ses sous-locataires (Code civil, art. 1735).

538. Le principal locataire, en sous-louant ou cédant tout ou partie de son bail, doit respecter la destination des lieux, car si la chose était sous-louée pour un usage autre que celui auquel le bailleur pensait qu'elle serait employée par le locataire, et surtout si cette différence avait quelques inconvénients pour le bailleur, ce dernier serait en droit de demander l'annulation du sous-bail (Voyez p. 235).

539. Les points suivants ont été décidés par un arrêt de la Cour de Douai, du 11 juin 1844 (1) (D.P.44.2.128) :

---

(1) Voici les circonstances dans lesquelles est intervenu l'arrêt que nous signalons.

Le 2 juin 1836, les sieurs Dorémieux et Mirous prirent à bail principal une maison sise à Lille, appartenant à la dame veuve Duthoit, et dont une portion fut louée par eux à la ville, pour servir d'école mutuelle. Le bail étant sur le point d'expirer, les principaux locataires le renouvelèrent pour neuf ans, à partir du 15 mars 1837. En 1842, ils se déportèrent de leur bail au profit de la dame Duthoit, moyennant une indemnité de 2,000 fr. qu'ils lui payèrent. La dame Duthoit relous à la veuve Thiedrez, qui établit dans les lieux une filature : elle plaça des métiers dans les pièces voisines de l'école, et jusque dans les greniers situés au-dessus de l'étage occupé par l'école. Ce voisinage ayant incommodé les travaux de l'école au point de rendre la continuation presque impossible, la ville de Lille assigna les sieurs Dorémieux et Mirous pour qu'ils eussent à faire cesser le trouble; ceux-ci exercèrent contre la dame Duthoit une action récursoire. Cette dame, à son tour, appela en cause la dame Thiedrez, alléguant que la sous-location au profit de l'école avait été déclarée dans le bail, qu'il en résultait pour la sous-locataire l'obligation de combiner l'usage qu'elle ferait de la maison avec la jouissance de l'école primaire.—Le Tribunal de Lille, après un rapport d'experts, qui avait constaté quel établissement des métiers dans le grenier placé au-dessus de la filature,

1° L'établissement d'une filature dans une maison partiellement occupée par une école primaire, et dans l'étage supérieur à celui où l'école est tenue, constitue, lorsque le bruit des métiers nuit sensiblement aux exercices de cette école, un trouble à la jouissance que le bailleur est tenu de faire cesser.

2° Le locataire principal d'une maison est réputé prendre l'obligation d'entretenir les sous-locations existantes et

---

nuisait au progrès des élèves, et pouvait même porter atteinte à la santé du professeur, qui était obligé de forcer sa voix pour se faire entendre, ordonna, par jugement du 3 fév. 1844, contre les sieurs Dorémieux et Mirous, la cessation du trouble, condamna la veuve Duthoit à garantir les sieurs Dorémieux et Mirous des condamnations qu'ils avaient encourues, et la veuve Thiedrez à garantir et indemniser la veuve Duthoit des condamnations poursuivies contre elle.—Ce jugement est ainsi motivé :—Attendu que, suivant convention sous seing privé du 6 sept. 1836, les sieurs Dorémieux et Mirous ont accordé en location à la ville de Lille une grande pièce au second étage d'un bâtiment dépendant d'une maison située à Lille; que ledit acte porte que cette pièce continuera à être à usage de classe pour école primaire communale;—Attendu que les sieurs Dorémieux et Mirous sont dès lors obligés, envers la ville de Lille, à l'exécution dudit bail et à toutes les obligations que leur qualité de locataires leur impose; qu'aux termes de l'art. 1719, C. civ., le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail; — Attendu qu'il conste (résulte) du rapport d'experts nommés par le jugement du 30 novembre dernier, que le bruit causé par les métiers placés au-dessus de ladite école est de nature à troubler le professeur dans l'exercice de ses fonctions, et entraver les progrès des élèves; qu'en outre, cet état de choses a dû fatiguer considérablement le professeur et lui détériorer la santé; qu'ainsi, la demande formée par M. le maire de Lille est complétement justifiée, ordonne que lesdits sieurs Dorémieux et Mirous feront cesser le trouble apporté à la jouissance locative du demandeur, et, faute de ce faire, les condamne à 30 fr. de dommages-intérêts pour chaque jour de retard;—Statuant sur la demande en garantie des sieurs Dorémieux et Mirous contre la dame veuve Duthoit-Jacquart :—Attendu que, le 10 juin 1842, époque à laquelle la dame Duthoit-Jacquart a accepté le déport qui lui était donné par les sieurs Dorémieux et Mirous, elle avait connaissance qu'une portion de cette maison se trouvait sous-louée au maire de Lille, à usage d'école communale; que cette connaissance résulte, à l'évidence, du bail passé postérieurement au déport, au profit de la dame veuve Thiedrez, où l'on stipule que celle-ci n'aura la faculté de sous-louer que la partie de ladite maison maintenant à usage d'école mutuelle; — Attendu que l'acceptation pure et simple du déport alors que les locataires avaient sous-loué la portion à usage de ladite école, comporte obligation de la part de la propriétaire de maintenir la sous-location et de remplir, à l'égard des sous-locataires, toutes les mesures qui en sont la conséquence;—Attendu que le trouble dont se plaint la ville de Lille, sous-locataire, provient de la location consentie par la veuve Duthoit de la maison dont s'agit à usage de filature; — Que cette location a été faite par elle seule et sans la participation des sieurs Dorémieux et Mirous, à l'égard desquels le déport qu'elle a accepté emporte toute garantie de faire jouir la ville de Lille de la portion sous-louée;

qui lui ont été déclarées, et, par suite, de maintenir les sous-locataires dans la jouissance paisible de la chose, alors surtout qu'il perçoit les loyers payés par ceux-ci. En conséquence, il doit combiner sa propre jouissance avec celle des sous-locataires, de telle sorte que celle-ci s'exerce sans trouble; et spécialement, un locataire principal d'une maison partiellement occupée par une école, est tenu, alors même qu'il a pris à location pour y placer

---

— En conséquence condamne la veuve Duthoit-Jacquart à garantir et indemniser les sieurs Dorémieux et Mirous de toutes les condamnations ci-dessus prononcées, tant en principal qu'intérêts et frais; — Faisant droit entre la dame Duthoit-Jacquart et la veuve Thiedrez; — Attendu que cette convention fait loi entre les parties contractantes, et que cette loi n'est pas moins obligatoire pour les tribunaux que pour les parties mêmes; — Attendu qu'en louant la maison dont il s'agit à usage de filature, la locataire n'a pu ignorer qu'une partie de cette maison était louée à la ville, à usage d'école; qu'en ce qui résulte des termes mêmes du bail authentique du 10 juin 1842, dans lequel on lit que la preneuse aura la faculté de sous-louer la partie de ladite maison *maintenant à usage d'école mutuelle*, en restant toujours responsable du loyer et des dégradations; que, par cette stipulation, ladite locataire prenait implicitement l'engagement de respecter cette location et de se substituer à la propriétaire pour toutes les obligations qui en résultaient; que si, en principe général, le bailleur doit faire jouir paisiblement et sans trouble le locataire de la chose louée, ce principe doit recevoir exception lorsque, comme dans l'espèce, la cause du trouble que le locataire peut éprouver lui a été signalée et même imposée dans le bail; que c'est alors au locataire à s'imputer de n'avoir pas mieux apprécié cette cause de trouble et à en subir les conséquences; que de même, que si la maison dont est question eût d'abord été louée à usage de filature, et que dans cet état, la ville fût venue louer à usage d'école la partie au-dessous de la filature, elle n'eût pas été fondée à se plaindre, et qu'on eût pu résister à son action en lui répondant qu'elle avait loué à cette condition : de même aujourd'hui la bailleresse est fondée à dire à son tour à la dame veuve Thiedrez que c'est à la condition de maintenir la location de la ville et d'établir sa filature en conséquence que le bail du 10 juin 1842 lui a été accordé, qu'il y a ici identité de raison de décider que s'il y eût eu vente de la maison; qu'en admettant (ce qui se pratique en certaines localités et ce qui est prévu par le Code civil), que la dame Thiedrez a loué pour usage de filature l'étage où est établi celui qui fait l'objet du procès, et que dans le contrat de vente, il y eût été dit que l'étage inférieur réservé pour le vendeur, est loué à usage d'école, l'acquéreuse ne serait pas fondée à demander ni une diminution de prix ni la résolution de la vente, parce que le vice dont elle se plaindrait lui aurait été connu; de même aussi elle ne peut être fondée, comme locataire, à se plaindre dans les mêmes circonstances; que le principe de la vente, édicté par l'art. 1642 du Code civil, doit s'appliquer, par analogie, à tout ce qui fait la matière d'un bail; condamne la dame veuve Thiedrez à garantir et indemniser la dame veuve Duthoit-Jacquart de toutes les condamnations ci-dessus prononcées, tant en principal qu'intérêts et frais, etc. — Appel par la dame Duthoit qui, à son tour, interjette éventuellement appel contre les sieurs Dorémieux et Mirous, et ces derniers contre le maire de la ville de Lille. — Arrêt.

une filature, de combiner sa jouissance de manière à ne pas troubler, par le bruit des machines, les exercices de l'école.

3° Le propriétaire qui accepte la résiliation du bail d'un locataire principal, avec connaissance de l'existence des sous-locations, prend l'obligation d'entretenir les sous-locations que celui-ci a faites.

4° Par suite, s'il arrive que la jouissance des sous-locataires vienne à être troublée par le fait d'un nouveau principal locataire, accepté par le propriétaire, et que ces sous-locataires actionnent en garantie le premier locataire principal dont ils tiennent leur bail, le propriétaire est soumis à l'action récursoire de ce dernier, sauf à agir lui-même contre le second locataire auteur du trouble.

540. Lorsque le preneur jouit du droit de sous-louer, peut-il, sans donner des sûretés au propriétaire, enlever les meubles qu'il a déjà placés dans les lieux loués ?

On doit décider la négative; elle résulte de la combinaison des art. 1752 et 1753 du Code civ. En effet, les sous-locataires n'étant tenus que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location et de ce dont ils sont débiteurs envers le preneur, il suit de là que si l'enlèvement des meubles avait lieu, le bailleur pourrait ne plus trouver de garanties suffisantes. Le preneur n'a donc le droit de sortir ses meubles qu'autant qu'il offre des sûretés au bailleur.

541. A l'égard de ses sous-locataires, le principal locataire est soumis aux mêmes obligations et exerce les

---

— La Cour : — Attendu qu'en prenant à bail la maison dont il s'agit pour y établir une filature de coton, le dame Thiedrez non-seulement savait que le second étage était occupé par l'école mutuelle, en vertu d'un bail passé par le maire de Lille, par Dorémieux et Mirous, précédents locataires de cette maison; mais qu'elle a mis à profit ce bail en percevant directement de la ville de Lille le prix de sous-location; — qu'en recueillant les avantages de ce sous-bail, elle a nécessairement accepté les charges, et s'est dès lors engagée à concilier dans l'établissement de la filature la jouissance, comme locataire principale, avec la jouissance de la ville de Lille comme sous-locataire, qu'en plaçant dans le grenier au-dessus du second étage, des métiers dont le bruit était un obstacle à la bonne tenue de l'école mutuelle, elle a occasionné à la jouissance de la ville de Lille un trouble qu'elle doit faire cesser, sans recours contre la bailleresse, la veuve Duthoit, qui n'a commis aucun fait, ni aucune faute de nature à engager sa responsabilité vis-à-vis de ladite Thiedrez;—Sur tous les autres points du litige, adoptant les motifs des premiers juges, confirme.

mêmes droits que le propriétaire vis-à-vis de son locataire direct (1) (Voyez chapitre II, section 1re, *Des obligations du bailleur ou propriétaire*, p. 51 et suiv., et chapitre III, section 1re, *Des droits du bailleur*, p. 193 et suiv.).

542. Le locataire principal, porteur d'un bail authentique, n'a pas le droit de donner congé à un locataire partiel antérieur, en vertu d'un simple bail écrit non enregistré, lorsqu'il est constaté par un arrêt de Cour d'appel que ce locataire principal a eu connaissance entière des conventions précédemment consenties au locataire partiel; qu'il est entré en possession en respectant la jouissance de ce dernier, et qu'il a perçu plusieurs termes de cette location partielle aux lieu et place du propriétaire, et que d'ailleurs il est relevé par l'arrêt que, s'agissant d'une boutique, il n'a pu croire à l'absence d'un bail écrit (Cass., 19 mai 1857; *Droit*, 20 mai 1857).

Le principal locataire ne peut, sans le consentement du propriétaire, sous-louer pour plusieurs années, à une fille publique, un appartement que celle-ci occupait déjà sans bail (Paris, 3e ch., 19 mars 1859; *Droit*, 30 avril 1859).

543. Le principal locataire d'une maison n'a pas le droit d'expulser le portier ou concierge placé par le propriétaire antérieurement au bail, lorsque celui-ci ne le lui a pas délégué ce droit par une stipulation expresse des conventions. L'intérêt du locataire à avoir un portier de

---

(1) Ainsi le sous-locataire, de même que le locataire ordinaire, ne peut se permettre de percer les gros murs ou d'y pratiquer des ouvertures. Mais lorsque le propriétaire autorise le sous-locataire à faire des ouvertures ou des percements dans les gros murs, le principal locataire a-t-il le droit de s'opposer à ces innovations? Le Tribunal de première instance de la Seine a décidé l'affirmative dans l'espèce suivante :

« M. D..., propriétaire d'une maison composée de plusieurs corps de logis, avait loué celui de ces corps de logis donnant sur la rue, à un principal locataire, en se réservant avec ce dernier la jouissance commune du passage de la porte cochère et des cours. Le principal locataire sous-loua une des boutiques qui dépendaient de sa location. Le sous-locataire de cette boutique obtint de M. D... l'autorisation d'ouvrir une porte dans le mur donnant sur le passage de la porte cochère. Cette porte fut ouverte : mais le principal locataire intervint et demanda que les choses fussent rétablies dans leur premier état. Il fondait sa prétention sur ce qu'on ne devait pas changer la disposition des lieux sans sa participation. Le tribunal adopta ce système, quoique le sous-locataire représentât une reconnaissance formelle du propriétaire d'accepter à la fin du bail la remise des lieux tels qu'ils se trouveraient après le percement de la porte, donnant toute décharge, à cet égard, au principal locataire. »

son choix ne saurait seul prévaloir en ce cas, alors surtout qu'il n'a pas de justes motifs de se plaindre de la conduite de celui que le propriétaire a chargé de la surveillance de sa maison. Un arrêt qui l'a ainsi décidé par appréciation des conventions et des circonstances de la cause échappe à la censure de Cour de cassation (Cass., 30 janv. 1848, *Gaz. des Trib.*, 31 janv. 1848). Pareillement, la Cour de Paris, 3e ch., a jugé le 21 fév. 1846 (*Gaz. des Trib.*, 22 fév. 1846) que, dans le silence du bail et nonobstant l'obligation qui lui est imposée de payer les gages du portier, le principal locataire d'une maison n'a pas le droit de le congédier : ce droit n'appartient qu'au propriétaire.

544. La cession d'un bail par une personne exerçant la profession d'*ovaliste* à une autre exerçant la profession de *veloutier*, constitue un changement dans la destination des lieux, et par conséquent peut donner ouverture à une action en résiliation de la part du bailleur (Lyon, 24 juin 1862 (1); *Droit*, 18 sept. 1862).

Lorsque le bail du principal locataire est résilié, cette résiliation entraîne-t-elle celle des sous-baux qu'il a consentis en faveur de son locataire? Voyez, pour la solution de cette question, chapitre VII : *De la fin du bail.*

545. Quand le principal locataire ne paie pas au propriétaire le prix de sa location, les sous-locataires ne sont obligés de payer le propriétaire que s'il forme entre leurs mains des saisies-arrêts et des saisies-gageries, et s'il fait ordonner par justice qu'ils seront tenus de le payer.

546. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont

---

(1) « Considérant que dès l'époque de sa première occupation, Chazallet exerçait la profession d'ovaliste et qu'il a continué à l'exercer sans qu'aucun inconvénient ou aucun danger se fût manifesté provenant de l'état des lieux loués; — Considérant qu'en cédant son bail à Touquet pour y établir un atelier de fabrication de velours, Chazallet a changé la destination des lieux; qu'il est reconnu que les planchers n'étaient point assez solides pour supporter le poids de cinq métiers de velours; que le jeu de ces métiers causait à la maison un ébranlement dont le propriétaire était en droit de se plaindre et qui réagissant sur la fabrication de l'étoffe causait un préjudice à Touquet; considérant que du rapport de l'expert il résulte que la maison de Christin construite dans des conditions suffisantes pour une habitation ordinaire ou même pour un atelier d'ovaliste ne présentait pas assez de solidité pour supporter le poids et le mouvement de cinq métiers de velours. »

il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation (C. c., art. 1753). Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation (1). (Même article). Voyez add. n° 1103

547. Peuvent, les effets des sous-locataires, garnissant les lieux par eux occupés et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent : mais ils obtiennent main-levée en justifiant qu'ils ont payé sans fraude et sans qu'ils puissent opposer des paiements faits par anticipation (C. pr. civ., art. 820).

548. Le propriétaire ayant un privilége sur tout ce qui garnit la maison ou la ferme, la loi lui a accordé certains droits sur les meubles du sous-locataire. Mais comme il eût été trop rigoureux de rendre le sous-locataire garant des fautes de son bailleur, l'art. 1753 a décidé que le sous-locataire n'est tenu, envers le propriétaire, que jusqu'à concurrence de ce dont il peut se trouver débiteur au moment de la saisie. Exemple : Pierre est locataire d'une maison moyennant un loyer annuel de 4,000 fr.; il sous-loue cette maison en tout ou en partie; l'un des sous-locataires lui doit 300 fr., montant de deux termes : les meubles du sous-

---

(1) Le sous-locataire n'est pas recevable a prétendre que la créance du principal locataire envers lui était éteinte par compensation avec sa propre créance contre ce dernier. Cette compensation constituerait en effet un paiement anticipé non valable à l'égard du bailleur par suite des dispositions de l'art. 1753 du Code civ. (Trib. de Lyon, 1re ch., 12 nov. 1859; *Droit*, 6 fév. 1860).

Le sous-locataire ne peut opposer au propriétaire le paiement de six mois d'avance qu'il justifie avoir fait au précédent locataire, lorsque le propriétaire ne les a pas reçus de ce dernier (Paris, 3e ch., 18 nov. 1848; *Gaz. des Trib.*, 30 nov. 1848).

Cet arrêt avait confirmé un jugement du tribunal de la Seine, ainsi conçu : — Attendu qu'à la demande en validité de saisie-gagerie formée par le sieur Bonnetain contre Pastourelle et consorts, ceux-ci opposent le paiement qu'ils auraient fait d'avance à Bordet des loyers pour lesquels la saisie a été pratiquée, mais qu'ils ne peuvent valablement se prévaloir de ce paiement; qu'en effet comme cessionnaires ils seraient directement tenus de toutes les obligations de leur cédant qui est resté débiteur de ces loyers, l'usage et la prudence la plus commune les obligeaient à ne faire ce paiement que comme conséquence et comme remboursement de celui que Bordet aurait fait en entrant dans les lieux, et sur la justification faite par celui-ci de ce paiement; — Par ces motifs, déclare valable la saisie-gagerie pratiquée par le sieur Bonnetain. »

locataire pourront être saisis par le propriétaire pour le montant de cette somme et pour les loyers à échoir (C. civ., art. 2102); mais il ne pourra exiger davantage : ainsi le propriétaire conserve les droits de son propre locataire, bailleur par rapport au sous-locataire. Il importe surtout de faire observer qu'il agira, non en vertu de l'art. 1166, mais *directement*, en qualité de propriétaire; par conséquent, il sera toujours préféré, pour ses loyers, aux autres créanciers du locataire, qui auraient formé des saisies entre les mains du sous-locataire (Troplong, n° 538; Boileux, sur l'art. 1753). Mais lorsque le preneur originaire a sous-loué à un taux plus élevé que le prix principal, le bailleur n'est pas fondé à le rechercher pour cet excédant. C'est un bénéfice qui profite au preneur originaire sur lequel pèsent les risques de la sous-location (Troplong, n° 128 et Rolland de Villargues, v° *Sous-location*, n° 15). Si la location a été faite à un prix inférieur à celui du bail originaire, le sous-locataire n'est toujours tenu envers le propriétaire qu'à payer la somme portée dans son bail. (Duvergier, t. 3, n° 881).

Le propriétaire a contre le sous-locataire tenu envers lui jusqu'à concurrence du prix de sous-location dont il est débiteur, non-seulement une action réelle sur les meubles garnissant les lieux loués mais encore une action personnelle qu'il peut exercer par voie de saisie-arrêt sur les sommes dues au sous-locataire (Cass., 14 et 20 août 1851, 24 janv. 1853, *Droit*, 15 et 20 août 1851, S.-V.53.1.321).

De ce que 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, il suit que le mobilier placé par lui dans les lieux loués n'est soumis au privilége du bailleur que de la même manière et jusqu'à la même concurrence (Paris, 2 fév. 1808, et Amiens, 10 avr. 1839; D.P.40.2.41). Conséquemment, quand le propriétaire, qui n'est pas payé par le principal locataire, veut saisir tous les meubles garnissant les lieux loués, le sous-locataire est en droit d'empêcher que son mobilier soit compris dans la saisie, s'il a payé, ou de demander qu'il n'y soit compris que pour fournir au paiement de la somme dont il peut être débiteur au moment de la saisie (Coutume de Paris, art. 162; Toullier, t. 7, n° 81; Duvergier, t. 3, n° 386). Voyez add. n° 1104.

Un arrêt de la Cour de Cassation, du 2 avril 1806, a décidé que le principe qui veut que le sous-locataire ne soit tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location, s'applique même au cas où le bail n'a pas acquis date certaine avant la saisie du propriétaire, et où il n'a pas été fait suivant les formes prescrites dans le bail primitif, alors qu'il n'est pas entaché de fraude, et surtout si le propriétaire l'a exécuté en recevant des loyers directement du sous-locataire.

549. Si le sous-locataire avait payé par anticipation, c'est-à-dire avant l'échéance, un ou plusieurs termes de loyer au principal locataire, ces paiements ne pourraient être opposés au propriétaire; le sous-locataire serait tenu de payer une seconde fois, et, pour se soustraire aux poursuites du propriétaire, il ne serait pas admis à produire des quittances même enregistrées. C'est que les paiements anticipés pouvant être un moyen de fraude concerté entre le sous-locataire et le preneur originaire, la loi a voulu les repousser. Remarquons qu'alors même que ce concert frauduleux n'existerait point, les paiements faits par anticipation entre les mains du principal locataire ne seraient point valables à l'égard du propriétaire, ils seraient une imprudence de la part du sous-locataire, et ce dernier devrait payer de nouveau. Dans ce cas, le sous-locataire aurait son recours contre le principal locataire; toutefois, ce recours pourrait n'être qu'illusoire, si le principal locataire était insolvable. C'est donc au sous-locataire à prendre ses précautions, en ne payant qu'à l'échéance des termes.

Cependant, lorsque les paiements anticipés ont été faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une clause portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ils sont opposables au propriétaire. La loi le décide ainsi, parce que la fraude est alors impossible.

Mais, sauf ces deux exceptions, les paiements anticipés ne libèrent point le sous-locataire vis-à-vis du propriétaire; le sous-locataire est tenu de payer une seconde fois (Troplong, n° 541).

Les paiements exempts d'anticipation sont présumés faits sans fraude : la loi suppose la bonne foi; c'est donc au propriétaire qui prétend qu'on en a violé les règles à le prouver (Carré et Chauveau, *Lois de la procédure*, t. VI,

p. 613, quest. 2803; Troplong, n° 542, et Duvergier, t. III, p. 385). Les quittances sous seing privé, même non enregistrées délivrées par le preneur au sous-locataire, peuvent être opposées au propriétaire; elles font preuve suffisante du paiement en faveur du sous-locataire (Besançon, 15 fév. 1827; D.P.33.2.147).

550. Quand le preneur a sous-loué nonobstant une clause prohibitive pour quelle quotité de loyer le sous-locataire est-il tenu vis-à-vis du propriétaire?

Si le propriétaire a ignoré le sous-bail, il a privilége sur les meubles du sous-locataire pour tout ce qui lui est dû, comme sur les meubles du preneur lui-même; mais si le propriétaire a eu connaissance de la sous-location, son privilége n'a lieu que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont le sous-locataire peut être redevable au moment de la saisie.

Lorsqu'il y a contestation sur le prix de la sous-location verbale ou sans date certaine, les juges sont appelés à fixer le prix de la sous-location pour lequel le locataire est tenu envers le propriétaire; ils peuvent ordonner une expertise.

551. Le locataire qui a le droit de sous-louer son appartement peut-il, sur l'écriteau d'usage, annoncer que son appartement est meublé? Le Tribunal de la Seine a décidé affirmativement cette question (1). Voyez p. 232.

552. Lorsque l'une des clauses du bail comprend la nomenclature des professions auxquelles le propriétaire

---

(1) M de S..., membre de la chambre des députés, avait loué, dans une maison du faubourg Saint-Honoré appartenant à M. C..., ancien notaire, un appartement qu'il occupait pendant la session. M. de S..., voulant tirer parti de cet appartement durant son absence, le mit à louer au moyen de l'écriteau d'usage, portant en gros caractères : *Appartement meublé à louer.*

Le propriétaire vit dans cette affiche un préjudice pour sa maison. M. de S..., disait-il, peut sans doute sous-louer un appartement, mais il n'a pas le droit d'annoncer que cet appartement est meublé; ce serait donner à la maison une apparence d'hôtel garni. M. C... déclara donc qu'il s'opposait aux tentatives de M. de S...

Le locataire, de son côté, soutenait que son droit de sous-louer était absolu, et qu'il pouvait annoncer l'appartement meublé ou non meublé, suivant sa convenance.

Le Tribunal a accueilli le système de M. de S... et condamné M. C... à compter à son locataire une somme de 600 fr., à titre de dommages-intérêts (*Droit*, 25 juill. 1839).

permet de sous-louer, le principal locataire est tenu de s'y conformer strictement (Trib. de la Seine, *Gaz. des Trib.* du 16 sept. 1836).

La clause par laquelle un propriétaire interdit au principal locataire la faculté de sous-louer à des personnes exerçant des professions bruyantes, est applicable à un *maître d'escrime*. Le propriétaire peut, en cas d'inexécution de cette clause, demander l'expulsion de ce dernier (Trib. de la Seine, *Droit*, 16 sept. 1836). Voyez add. n° 1104 *bis*.

CHAPITRE IV.

Des différentes espèces de réparations.

553. En matière de louage de maisons, on distingue deux espèces de réparations :

1° *Celles à la charge du propriétaire;*

2° *Les réparations locatives ou de menu entretien.*

SECTION PREMIÈRE.

Des réparations à la charge du propriétaire.

554. La loi déclare que le propriétaire est tenu de toutes les réparations autres que les locatives (C. c., art. 1720); il suit de là que pour savoir quelles sont les réparations à la charge du propriétaire, il suffit de connaître celles qui sont énumérées dans la section suivante, puisqu'elles seules sont exceptées.

Cependant, pour mieux fixer l'esprit du lecteur sur cette matière, nous allons donner d'une manière générale la nomenclature des réparations à la charge du propriétaire.

Ce sont celles à faire aux voûtes, murs de refend, de soutènement et de clôture; aux poutres, poutrelles; aux planchers, aux pans de bois de refend portant escaliers; aux toits et couvertures, aux murs de clôtures; aux manteaux et souches de cheminées; aux voûtes et planchers des fourneaux potagers, aux murs, voûtes de dessous et tuyaux de four appartenant à la maison; aux aires de plâtre des appartements et des escaliers qui ne sont point carrelés; aux marches de pierres cassées par le tassement

ou le fléchissement des murs qui les portent; aux plates-bandes de pierre au pourtour des murs, cassées par les charges de plâtre qu'on a mises dessus en enduisant les murs contre lesquels elles sont posées, ou par les lambris portés dessus à force; aux pavés des grandes cours et écuries; aux portes, fenêtres, fermetures, volets, châssis, panneaux de menuiserie, lambris, parquets, vitres cassées par la grêle ou autres accidents de force majeure; aux pavés, carreaux, tuyaux de fer, de plomb ou de grès, et généralement à tous les objets de maçonnerie, menuiserie, serrurerie, endommagés par vétusté, cas forfuit ou force majeure (Desgodets et Goupy, *Lois des bâtiments*, Frémy-Ligneville et Perriquet, *Législ. des bâtiments*).

Nous avons déjà eu occasion de faire remarquer que le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge des propriétaires, s'il n'y a clause contraire (art. 1756, C. c.).

555. Le propriétaire est responsable du dommage causé par le défaut d'entretien de ses bâtiments (Code civ., art. 1386). Mais le propriétaire a un recours direct contre son locataire, et ce dernier contre ses sous-locataires qui sont chargés d'entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et qui n'ont pas rempli leurs obligations (Paris, 10 juill. 1838 (1); *Gaz. des Trib.*, 11 juill. même année).

---

(1) Voici l'espèce de cet arrêt : M. de Mosbour, pair de France, était propriétaire, à Paris, d'une maison rue de Rohan, louée par bail principal au sieur Desfourches; la remise de cette maison était, par suite de sous-locations successives, occupée en dernier lieu par le sieur Boutrainquin, qui y plaçait un cabriolet. Par suite du mauvais état des gonds de la porte de cette remise, cette porte tomba lourdement dans le moment où se trouvait tout à côté un enfant qui fut blessé grièvement. Cependant des soins opportuns ont ramené le rétablissement du jeune Zoussery, et son père a réclamé contre M. de Mosbour une indemnité qui a été fixée par le Tribunal de première instance de la Seine à la somme de 1,000 fr. En même temps, le Tribunal a accordé à M. de Mosbour son recours en garantie contre Desfourches, principal locataire, puis la même garantie a été prononcée en faveur de Desfourches contre le sieur Meuran, sous-locataire, et en faveur de Meuran contre Boutrainquin, dernier sous-locataire. M. Meuran a interjeté appel; mais la Cour a confirmé purement et simplement le jugement de première instance.

SECTION II.

Des réparations locatives.

556. Nous avons vu, page 172, que le preneur était tenu de faire les réparations locatives.

Mais que doit-on entendre par *réparations locatives?*

« Pour juger, dit Pothier (n° 219), quelles réparations sont locatives, on doit tenir cette règle : que ce sont les menues réparations qui ont coutume de provenir de la faute des locataires ou de leurs gens, et ne proviennent pas de la vétusté ou de la mauvaise qualité des parties dégradées. »

Lepage (*Lois des bâtiments*, partie II, page 147) a exposé avec lucidité et précision les motifs sur lesquels est basée cette doctrine. « En général, dit-il, toutes les réparations occasionnées par la vétusté doivent être faites par le propriétaire, par l'application de la maxime : *Res perit domino* (la chose périt pour le compte du propriétaire).

« Mais lorsque les réparations sont occasionnées par la faute du locataire ou du fermier, il doit en répondre. Il est facile de reconnaître si les réparations de gros entretien viennent de vétusté ou des personnes qui occupent l'immeuble. Il y a plus de difficulté pour les réparations de menu entretien : elles sont sans doute occasionnées par l'usage qu'on fait de l'objet loué ou affermé, et, sous ce rapport, d'après le principe général que nous venons de citer, il semble qu'elles devraient être à la charge du propriétaire. Cependant il arrivait souvent que celui-ci prétendait qu'elles étaient trop fréquentes et que le locataire ou le fermier avait usé trop indiscrètement; de là est venu le parti qu'on a pris de mettre à la charge du locataire ou du fermier certaines menues réparations, sans examiner si elles sont l'effet d'un usage immodéré ou abusif. Par ce moyen, on a tari la source d'une infinité de petites contestations, fondées sur des faits impossibles à vérifier. Tel est le motif qui a dicté les dispositions et introduit les usages qui mettent de droit certaines réparations à la charge des locataires, en les qualifiant *réparations locatives.* »

557. Voici la nomenclature des réparations à la charge du locataire.

L'article 1754 du Code civil les détermine d'une manière générale en ces termes :

« 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 des cheminées;

« Au recrépiment 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 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. »

558. L'article 1755 du même Code ajoute : « Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

559. Enfin l'article 1756 du Code civ. décide que : « Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. »

560. Les trois articles dont on vient de lire le texte renferment les seules dispositions qui se trouvent dans le Code civil sur la matière des réparations locatives. Le législateur reconnaît lui-même que la nomenclature et les détails qu'il donne à ce sujet sont incomplets, puisque, dans l'article 1754, il s'en réfère à l'usage des lieux. Et, comme nous l'apprend M. Tronchet (Discussion du Code civil au conseil d'Etat, Locré, tome XIV, page 344), il a voulu seulement, en donnant une courte énumération des réparations locatives, *diminuer les doutes en fixant l'opinion sur les cas les plus ordinaires.*

561. Nous allons reprendre une à une chacune des réparations locatives dont le Code donne la nomenclature, et nous ferons connaître ensuite celles que l'usage met à la charge des locataires.

§ 1er. *Des réparations locatives d'après le texte même du Code civil.*

562. L'article 1754 du Code civil désigne cinq espèces de réparations à la charge des locataires, à moins que ceux-ci ne donnent la preuve qu'elles ont été occasionnées par vétusté ou force majeure. Voici ces cinq espèces de réparations. Ce sont celles à faire :

1° *Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées.*

563. On a pensé que le dépérissement de ces objets venait le plus souvent du peu d'attention des locataires, qui jettent du bois dans le foyer avec trop de force, ou qui font un feu plus ardent qu'il ne serait convenable pour la conservation de toutes les parties de la cheminée. Quand les contre-cœurs sont en plaques de fonte, et qu'elles viennent à se casser, les locataires en sont responsables, ainsi que des scellements qui tiennent ces mêmes plaques. Il en est de même des carreaux de terre ou de briques des âtres ; le locataire doit remplacer par des briques ou carreaux neufs ceux brûlés ou cassés. Pareillement, les croissants propres à retenir les pelles et les pincettes sont à la charge de ceux qui occupent la maison; ils doivent fournir les croissants qui se trouvent descellés, ou perdus, ou cassés.

564. On ne distingue pas si les chambranles et les tablettes des cheminées sont en menuiserie ou en pierre, ou en marbre; les locataires en sont responsables, quand ces objets sont ou cassés, ou fêlés, ou détériorés d'une manière quelconque par la trop grande activité du feu. Goupy, dans ses notes sur Desgodets (1), dit qu'il n'est pas aisé de juger sainement si un chambranle, une tablette, le revêtissement et l'attique d'une cheminée en marbre ou en pierre, sont détériorés par la faute ou par l'effet des plâtres, ou par un tassement, ou par une autre cause dont il n'est pas responsable. Il ajoute même que fort souvent les marbriers vendent de pareilles pierres comme saines et entières, tandis qu'elles sont tranchées par des

(1) *Lois des bâtiments*, p. 472.

fils qu'ils ont soin de boucher avec du mastic mêlé de poudre de marbre. De là, il conclut qu'il faut examiner avec soin la cause de ces dégradations pour décider qui doit supporter la dépense des réparations.

Ce qu'on vient de dire s'applique également aux tables et buffets couverts en marbre, aux coquilles et cuvettes de même matière.

2° *Au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre*

565. En posant des meubles ou autres objets près des murailles, on peut détruire l'enduit dont elles sont recouvertes : il est bon d'obliger ceux qui occupent les lieux à réparer cet enduit jusqu'à hauteur d'appui, afin de les forcer à apporter du soin et de l'attention dans l'usage des lieux loués. Mais si la dégradation était survenue par l'humidité des murs, il est évident que le locataire ne serait pas tenu de faire cette réparation; car la loi n'a voulu forcer le locataire qu'à faire les réparations qui proviennent de son fait; mais dans ce cas la preuve devrait être fournie par le locataire (Arg. des art. 1732 et 1754, C. c.).

566. Le locataire est tenu de faire le recrépiment des murailles à la hauteur d'un mètre, non-seulement dans les lieux qui servent à son habitation personnelle, mais encore dans ceux qui en dépendent; ainsi il devra faire le crépi des murs des remises ou des écuries, dégradés par le choc des voitures ou par les pieds des chevaux.

Toutefois, le locataire sera tenu du recrépiment, même au-dessus d'un mètre, s'il ne prouvait que la dégradation a eu lieu sans sa faute; c'est ce qui résulte des termes de l'art. 1732 du C. civ. d'après lequel le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent pendant la jouissance, à moins qu'il ne fournisse la preuve qu'elles ne proviennent pas de son fait. Ruelle, n° 386, partage aussi cet avis.

3° *Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés.*

567. Il suit de cette disposition que le locataire n'est pas présumé être l'auteur de cette dégradation lorsqu'une grande quantité de carreaux ou de pavés se

trouve feuilletée ou cassée (1). Car il est alors vraisemblable que c'est leur mauvaise qualité, ou la vétusté, ou l'humidité qui les a détruits; c'est donc au propriétaire à faire la réparation, à moins qu'il ne prouve que le dommage provient du fait du locataire; auquel cas ce dernier sera tenu de rétablir tous les carreaux cassés. Tel est le résultat de la présomption légale établie par l'art. 1754 en faveur du locataire.

568. Quant aux carreaux ébranlés et qui se lèvent, le locataire est tenu de les faire remettre, à moins qu'il ne prouve qu'il s'est opéré un tassement dans les planchers.

569. Dans les pièces carrelées en carreaux blancs et noirs (c'est-à-dire en pierres de liais et en marbre noir), il y a des plates-bandes de pierres au pourtour des murs; elles font partie du carreau, et sont à la charge du locataire, lorsqu'elles sont cassées seulement en quelques endroits. Cependant il faut examiner si les cassures n'ont point été faites par la charge des plâtres qu'on a mis dessus, en enduisant les murs, ou par quelque lambris posé à force, ou par tout autre effort; car, dans l'un de ces cas, le locataire n'est pas responsable. En effet, il ne saurait être tenu d'une réparation qui ne provient pas de son fait.

Si les pièces des appartements ne sont pas carrelées, on ne considère pas comme réparation locative les trous qui se font dans les aires de plâtre : la raison en est que le moindre frottement suffit pour occasionner ces trous, et dès lors on ne peut pas dire qu'ils proviennent de la faute du locataire.

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

570. Lorsque quelques panneaux ou battants d'un parquet sont cassés ou enfoncés avec violence, le locataire *en est tenu;* mais il ne répond pas d'un parquet détérioré dans de grandes parties, à moins que le dommage n'ait

(1) Ruelle prétend, au contraire, que les locataires sont tenus, dans tous les cas, de prouver que ces dégradations n'ont pas eu lieu par leur faute; mais cette opinion est évidemment erronée; elle est en opposition avec le texte et l'esprit de la loi.

été causé par son fait : ce que le propriétaire doit toujours prouver.

571. Les pavés des grandes cours et des remises ne sont à la charge des locataires que lorsqu'il s'y trouve quelques pavés hors de place ; mais ceux qui sont cassés, ébranlés ou écrasés, doivent être réparés par le propriétaire, parce que les lieux sont destinés à supporter des voitures, chariots ou autres choses d'un poids considérable. Il en est de même des pavés des écuries ; on sait que les chevaux battent continuellement des pieds, il faut donc que les pavés que l'on emploie dans ces lieux soient en état de soutenir ces chocs. Les propriétaires, en les louant, doivent s'attendre à ces dégradations occasionnées par les voitures et les chevaux, dégradations que l'on ne peut, au reste, imputer aux locataires qui n'ont joui des lieux loués que suivant leur destination.

572. Dans les petites cours où il n'entre pas de voitures, et dans les cuisines ou autres lieux dans lesquels on ne reçoit pas de grosses charges, le locataire est tenu de réparer les pavés qui sont cassés et de remplacer ceux qui manquent, à moins que ces défauts ne viennent de la vétusté ou de la mauvaise qualité des pavés, ce qui se présume quand une grande partie des pavés se trouve en mauvais état.

L'entretien des pavés qui ne sont qu'ébranlés n'est pas à la charge du locataire, dans les cours, parce qu'elles sont exposées aux intempéries de l'air, à la pluie, aux égouts, causes naturelles de la destruction des ciments. Il en est de même dans les cuisines, les offices et les laboratoires destinés à recevoir des eaux qui détériorent le ciment des pavés : les locataires, par de continuels lavages, ne font qu'un usage ordinaire et convenu de ces lieux ; il n'y a rien de forcé dans leur jouissance ; ils ne sont donc pas tenus de réparer les pavés ébranlés (1).

4° *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.*

573. On présume que les vitres sont livrées sans fê-

(1) Tout ce que nous disons relativement aux pavés des cuisines s'appliquerait également dans le cas où les cuisines seraient carrelées.

ure ni cassure et tiennent bien dans leurs châssis ; le locataire est donc obligé de les rendre en même état. S'il était prouvé qu'en entrant en jouissance le locataire a trouvé une certaine quantité de vitres cassées ou fêlées, il ne serait pas tenu de les rendre en meilleur état qu'il les a trouvées.

Quand les vitres ont été endommagées par la grêle, par une violente explosion, ou par tout autre accident semblable, ce n'est pas au locataire à les réparer, le propriétaire est tenu de les remettre.

574. Si les vitres tiennent à des panneaux de plomb, la réparation des plombs est à la charge du propriétaire, parce que la présomption est que la vétusté les a détériorés, à moins cependant qu'il ne soit prouvé que leur dégradation provient du fait du locataire. A l'égard des verges de fer qui soutiennent les panneaux de plomb dans lesquels sont enchâssées les vitres, le locataire est tenu de remplacer celles qui manquent et qui sont cassées, à moins qu'elles n'aient été détruites par le vice de la matière, telle qu'une paille ou tout autre défaut provenant du fer.

575. Quant aux glaces qui garnissent une maison, soit sur les cheminées, soit partout ailleurs, elles sont confiées à la garde du locataire. Ainsi, lorsqu'il les casse, il doit les remplacer par des neuves de même qualité et dimension ; les morceaux de celles qu'il remplace lui appartiennent. Mais si les glaces ont été cassées, soit par l'effet des tassements, soit par l'effet du parquet qui les supporte, ou par le gonflement du bois ou des plâtres, la perte est, dans ce cas, à la charge du propriétaire. Voyez add. n° 1105.

576. Le lavage des vitres et des glaces est-il une réparation locative? Si le locataire, lors de son entrée en jouissance, les a reçues nettes et propres, il doit les rendre en même état lors de sa sortie. Dans le cas contraire, il n'est pas tenu de les nettoyer. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, ou si l'état des lieux ne contient pas de clause à cet égard, le locataire est présumé les avoir reçues propres et nettes, et il doit les rendre de même.

5° *Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.*

577. Dans cette disposition de la loi, on doit com-

prendre les contrevents, les volets et les persiennes ainsi que toute autre espèce de fermeture, les chambranles des portes, les embrasures des croisées et des portes, les lambris d'appui, ceux à hauteur de planchers, les cloisons, et généralement toutes les menuiseries d'une maison. Toutes les réparations renfermées dans cette énumération sont à la charge du locataire, lorsqu'elles proviennent de son fait et autrement que de vétusté ou cas fortuit.

578. Si le locataire a fait percer dans une porte ou dans une cloison un trou (par exemple un trou de chatière), il est tenu de faire remettre la planche entière où le trou a été pratiqué. Il en est de même lorsqu'il fait poser une seconde serrure à une porte, ou la même serrure en la changeant de place. Et le locataire, dans ce cas, n'eût-il fait que le trou nécessaire au passage de la clef, le propriétaire peut exiger qu'il remplace par une planche neuve celle qui a été percée, et que cette planche neuve soit peinte de la même couleur que le reste de la porte.

M. Troplong (n° 567) pense qu'il doit en être 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 n'a fait qu'user de la chose louée 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. « Mais, dit M. Sauger (*Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, p. 111), cette règle a des limites : si les clous, les patères avaient été posés maladroitement; si en les posant ou en les arrachant on avait fait des déchirures au papier; si les tableaux l'avaient crevé, il y aurait un usage abusif qui rendrait le locataire responsable du dommage. » V. Le Bègue, *Traité des réparations*, p. 104

579. Les dessus de portes et autres tableaux, ainsi que leurs bordures, les objets de sculpture et autres ornements, sont à la charge du locataire, s'ils ont été détériorés ou cassés autrement que par vétusté ou force majeure. C'est au locataire à en fournir la preuve.

580. Le propriétaire laisse quelquefois aux croisées des tringles de fer destinées à soutenir les rideaux, avec leurs poulies et doubles poulies pour le jeu des cordons, ainsi que des croissants ou autres objets de fer pour tenir

les rideaux ouverts. Si ces divers objets manquent, sont perdus ou cassés, le locataire doit les remplacer.

581. Il en sera de même des balcons, des grilles de fer; s'il y manque quelques pièces, ou s'il y en a de cassées, la présomption est que le locataire en est cause : il en est responsable, ainsi que des treillis de fil de fer ou de laiton, lorsqu'ils ont été brisés par autre cause que par vétusté ou force majeure. Mais à l'égard des rampes de fer, le locataire n'est tenu de les réparer que quand il est manifeste qu'elles ont été forcées ou cassées par son fait.

582. Toute la serrurerie des portes, fenêtres, armoires, est mise au nombre des réparations à la charge du locataire : la loi présume qu'elle lui a été livrée en bon état lorsqu'il est entré en jouissance; si le locataire a reçu ces choses en mauvais état, c'est à lui à s'imputer sa propre négligence. Ainsi, lorsque quelques fers sont descellés, ou cassés, ou bien que les serrures sont forcées, ou que les clefs se trouvent perdues, le locataire est responsable. On peut dire, à la vérité, qu'à l'égard des serrures, les garnitures n'en sont pas assez solides pour résister au frottement continuel des clefs, et qu'ainsi elles peuvent être endommagées sans qu'il y ait de la faute des locataires. La réponse est que si le Code civ. a établi cette responsabilité, c'est sans doute afin d'avertir les locataires d'ouvrir et de fermer les portes et les armoires avec précaution ; s'il en était autrement, il y aurait de la part des locataires inattentifs ou négligents, ou de mauvaise foi, un abus dont les propriétaires seraient trop souvent dupes; c'est ce qu'enseignent MM. Lepage (*Lois des Bâtiments*, t. II, p. 154) d'après Goupy, et Troplong (n° 561).

Le locataire doit laisser toutes les serrures bien fermantes et les verrous partout où il y a vestige qu'il s'en trouvait (Bourjon, t. II, p. 48).

§ 2. *Des réparations locatives suivant l'usage.*

583. Nous avons fait connaître dans le paragraphe précédent les réparations locatives dont le Code civ. donne l'énumération dans l'article 1754; mais comme le Code décide que d'autres réparations, désignées par l'u-

sage des lieux, peuvent être également à la charge des locataires, nous allons faire connaître celles qui, d'après l'usage de Paris, sont regardées comme telles (1). Ce qu'on va lire nous est d'ailleurs attesté par Desgodets et son annotateur Goupy, dont les avis (comme le fait observer Lepage), fondés sur une longue expérience, sont d'un grand poids en pareille matière. Voyez add. n° 1106.

584. Dans les écuries, les trous faits dans la maçonnerie des mangeoires doivent être rebouchés aux dépens du locataire. Lorsque le devant d'une mangeoire est rongé par les chevaux, le propriétaire est en droit d'exiger du locataire de faire remettre un devant neuf à cette mangeoire. Car le locataire doit s'imputer la faute d'avoir mis dans cette écurie des chevaux qui avaient le défaut de ronger le bois. Goupy fait observer qu'on évite cet inconvénient en recouvrant de tôle le devant de la mangeoire ; mais c'est au locataire à exiger, avant d'entrer en jouissance, que cette précaution soit prise par le propriétaire, ou à la prendre lui-même.

Les râteliers, avec leurs roulons, les piliers et les barres servant à séparer les chevaux entre eux, sont entretenus par le locataire, à moins qu'ils ne soient détruits par vétusté ou force majeure.

585. Le ramonage des cheminées et poêles est une réparation locative : les locataires sont tenus de les faire ramoner assez souvent pour que le feu ne puisse prendre aux cheminées par la grande quantité de suie qui se serait amassée dans les tuyaux (2); et si le feu avait pris dans une cheminée assez fortement pour en crever le tuyau, le locataire serait tenu de son rétablissement, pourvu qu'il ne se trouvât dans l'intérieur de ce tuyau

---

(1) Au reste, ce qui se pratique à Paris peut servir de règle dans tous les cas où rien de contraire n'est établi par l'usage particulier des localités

(2) *Voyez* au chapitre VI, *Des Lois et Règlements de police*, l'ordonnance relative au ramonage des cheminées. La Cour de cassation a décidé, par arrêt du 24 avril 1840 (*J. du Pal.*, t. 1 de 1843, p. 551), que si le locataire qui, par négligence et, par exemple, en demeurant longtemps sans faire ramoner la cheminée de sa chambre, a occasionné l'incendie qui y éclate, est passible de la peine portée en l'art. 471, n° 4, du Cod pén. Il est à remarquer que, dans l'espèce de cet arrêt, c'était trois jours après le départ du locataire que le feu s'était manifesté dans la cheminée de la chambre qu'il avait occupée et faute par lui de l'avoir fait ramoner

aucune pièce de bois qui ait pu être la cause de l'incendie.

586. Quant aux fourneaux de cuisine, soit ceux que l'on désigne sous le nom de *fourneaux potagers*, soit tous autres, tels que ceux qui servent aux lavoirs, leurs voûtes, murs et planchers, ils sont à la charge du propriétaire. Le locataire est tenu de l'entretien du carreau sur les planchers qui reçoivent les cendres des réchauds, du carreau sur le dessus des fourneaux, des scellements des réchauds, des remplacements des fourneaux potagers qui sont cassés, et de leurs grilles lorsqu'elles sont brûlées. A l'égard des paillasses de cuisine (1), le locataire n'est tenu d'entretenir que le carreau du dessus.

587. Aux fours, l'usage est que le propriétaire en entretienne les murs, la voûte de dessous, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée. Le locataire n'a donc à sa charge que l'aire du four, qui est, ou en terre, ou carrelée, et la chapelle du four, c'est-à-dire la voûte de briques ou tuileaux qui le couvre et reçoit la chaleur plus ou moins, suivant l'usage que l'on fait du four.

588. Le locataire répond aussi des pierres à laver, lorsqu'elles sont cassées ou écornées par son fait. Mais si dans la pierre il se trouvait quelque défaut qui eût produit la dégradation, elle serait à la charge du propriétaire. Quand il y a une grille sur l'orifice du tuyau propre à recevoir les eaux du lavoir, elle sert à prévenir les engorgements; le locataire ne doit donc pas entretenir le tuyau, mais réparer la grille lorsqu'elle est rompue ou enfoncée : et ceci est dans son intérêt, puisqu'il faudrait qu'il fît dégorger le tuyau au moyen de sonde, s'il avait négligé de bien entretenir la grille. Il y a des experts qui veulent que la jonction du tuyau à la pierre à laver soit rétablie par le locataire quand elle est détruite. Mais Goupy n'adopte pas cet avis, parce qu'il y a un moyen solide de souder le tuyau à la pierre en employant du plomb au lieu de mastic; il n'est pas juste que le locataire souffre de ce que le propriétaire, pour économiser, n'a

(1) Ce sont de petits massifs de maçonnerie carrelée par-dessus, élevés de terre de 30 à 36 centimètres, sur lesquels on place du charbon ou de la cendre chaude pour faire cuire les aliments.

pas établi le tuyau de la manière la plus solide. Nous adoptons cette opinion.

589. Il est d'usage que les barrières et les bornes qui se trouvent, ou dans les cours, ou sous les remises, soient à la charge du locataire. Goupy ne pense pas que cet usage soit juste, parce que, dit-il, ces barrières et ces bornes sont établies pour préserver les murs du choc des voitures; elles ne sont donc utiles qu'au propriétaire, et ne servent point au locataire. Mais Lepage n'adopte pas cet avis, et il dit, avec raison, que quand les bornes ne sont point en état de vétusté et qu'elles sont brisées par la maladresse des cochers ou des voituriers, le locataire est responsable; ces objets sont toujours assez forts pour supporter le frottement ordinaire des voitures, en sorte que, s'ils se trouvent cassés ou détériorés, ce ne peut être que par un fait étranger au propriétaire, et dont il ne doit pas souffrir. Nous pensons avec M. Troplong, n° 580, qu'il vaut mieux suivre le sentiment de Lepage.

590. Le locataire répond des dégradations qui peuvent arriver aux auges en pierre placées dans les cours pour abreuver les chevaux. Goupy est d'une opinion contraire; il se fonde sur ce que l'on peut les garnir de fer, et, par là, prévenir tous les accidents. Mais Lepage répond fort judicieusement que la pierre est une matière assez solide pour qu'une auge puisse servir à sa destination sans qu'il y ait danger de détérioration, et que si quelque accident survient, il doit, jusqu'à preuve contraire, être attribué à la négligence ou à l'imprudence du locataire.

591. Autrefois le curage des puits était considéré, dans certains lieux, comme réparation locative, tandis que dans d'autres le propriétaire en était chargé; mais nous avons vu que l'art. 1756 a fait cesser toute incertitude, en décidant que le propriétaire en est tenu, sauf clause contraire.

592. Quant aux poulies, aux cordes et aux mains de fer des puits, aux poulies des greniers, aux chapes des poulies, nous pensons que, quoique les réparations à faire à ces objets rentrent bien dans la catégorie des réparations locatives, elles ne doivent être à la charge du locataire que lorsqu'il en use seul ou qu'il est principal locataire de la maison. Mais lorsqu'il y a plusieurs locataires dans une maison, les objets dont il s'agit étant pour

tous d'un usage commun, ils ne sont pas tenus des réparations, excepté lorsque l'auteur de la dégradation est connu.

593. Dans les maisons où l'eau est tirée au moyen de pompes, suivant Goupy, l'entretien et la réparation du piston, de la tringle qui sert à le mouvoir, et du balancier, sont à la charge du locataire, par la raison que ces objets dépérissent plus ou moins promptement, selon qu'on se sert d'une pompe plus ou moins fréquemment et avec plus ou moins de ménagement; d'ailleurs, ces objets suppléent aux cordes que le locataire serait obligé de fournir. Mais cette décision ne serait applicable, selon nous, que dans le cas où le locataire jouirait seul de cette pompe; si donc l'usage de la pompe est commun à tous les locataires de la maison, son entretien sera à la charge du propriétaire.

594. L'entretien des jalousies à cordons des croisées, mouvements, fils de fer et cordons de sonnettes, ainsi que des stores, tant des croisées que des cheminées, est à la charge du locataire.

595. Lorsqu'il y a un jardin qui dépend de la maison ou de l'appartement loué, les locataires sont tenus d'entretenir en bon état les allées sablées, les parterres, les plates-bandes, les bordures et les gazons; les arbres et les arbrisseaux doivent être rendus en même nombre et de même espèce qu'ils étaient au commencement du bail, et, s'il en meurt quelques-uns, les locataires doivent les remplacer (Goupy sur Desgodets, p. 476; Lepage, t. II, p. 158; Duvergier, t. IV, p. 42).

596. Les treillages placés le long des murs ou des autres parties du jardin, en telle forme que ce puisse être, tels que palissades, berceaux, portiques, sont à la charge du propriétaire, à moins qu'il ne prouve que ces objets ont été cassés ou détériorés par le fait du locataire.

597. Dans les bassins ou jets d'eau, les locataires sont tenus des réparations des conduits de fer, plomb ou grès, quand ils ont laissé des eaux que la gelée a fait crever, parce que cet événement provient d'une faute des locataires; mais quand les eaux des bassins viennent par des canaux publics, il n'est plus possible de vider les bassins

et les conduits; alors les accidents causés par la gelée ne sont plus à leur charge.

A l'égard des vases, des pots de fleurs et des bancs qui servent à l'ornement des jardins, Goupy fait une distinction : il dit que les vases de faïence, de fonte ou de fer, les caisses et les bancs de bois, s'ils se trouvent détériorés ou dégradés autrement que par vétusté, sont réparés par le locataire. Mais la dégradation des vases et des bancs de marbre, de pierre, de terre cuite, pouvant venir de l'intempérie de l'air, le locataire n'en est pas tenu, à moins qu'on ne prouve qu'ils ont été détériorés par sa faute (1). Pour les appareils à gaz, V. *infrà*, n° 600.

598. Il n'est pas d'usage de mettre à la charge des locataires les tuyaux de descente établis pour conduire les eaux pluviales et ménagères. Mais, en cas d'engorgement de ces mêmes tuyaux, le locataire est-il tenu de les faire dégorger? Pour résoudre cette question, il est nécessaire, selon nous, de faire plusieurs distinctions :

1° Si les tuyaux engorgés servent en même temps à la descente des eaux pluviales et ménagères, le locataire ne saurait être tenu de l'engorgement, car il peut provenir d'une cause qui lui soit étrangère : par exemple, le tuyau peut avoir été engorgé par des gravois ou autres immondices que les eaux des combles peuvent entraîner avec elles.

2° Si le tuyau engorgé ne sert qu'au locataire, et qu'il y ait une grille en bon état à l'orifice de ce tuyau, le locataire n'est pas obligé de le faire dégorger; dans ce cas,

---

(1) Il est à observer que le locataire peut refuser de se charger de la garde ou de l'entretien de plusieurs des objets dont on vient de parler, tels que, dans les appartements, les tringles de rideaux les croissants pour les tenir ouverts, les tables de marbre, les glaces qui ne sont pas destinées à rester à demeure dans les lieux loués, les armoires qui ne font pas partie de l'immeuble, les doubles portes d'étoffe, les paillassons, les stores de croisées, les tableaux ou dessus de portes non arrêtés dans la menuiserie de l'appartement; dans les escaliers, les lanternes; dans les cuisines, les tablettes ou râteliers propres à tenir la vaisselle, les tables de cuisine; dans les jardins, les bancs de bois qui ne tiennent pas au sol, les vases de toute espèce, les caisses renfermant des arbrisseaux; enfin toutes les choses qui, pouvant être aisément emportées, sont meubles et ne font pas nécessairement partie de la maison. Mais pour être déchargé de la garde de ces objets, le locataire doit protester de son refus, avant son entrée en jouissance; autrement il ne serait plus recevable à refuser d'entretenir les objets mobiliers qui se trouvent dans la maison.

l'engorgement ne peut venir que par des sels qui se forment dans l'intérieur du tuyau. Le locataire ne serait pas non plus responsable de l'engorgement si, à l'orifice du tuyau, il n'y a jamais eu de grille; en effet, c'est la faute du propriétaire, qui aurait prévenu l'engorgement en garnissant d'une grille l'entrée du tuyau.

3° Si, au contraire, la grille qui se trouve à l'entrée du tuyau est rompue ou enfoncée, ou bien si la grille est totalement enlevée, et que l'on puisse reconnaître à l'orifice du tuyau qu'il en a existé une, le locataire sera tenu de faire dégorger le tuyau, et, en outre, de rétablir la grille.

4° Si les tuyaux engorgés sont ceux qui servent à conduire les eaux que les locataires jettent dans les cuvettes de plomb ou de fonte placées ordinairement à l'intérieur ou à l'extérieur des fenêtres des paliers, nous ne pensons pas que ceux-ci soient tenus de les faire dégorger. Ces cuvettes sont d'un usage commun à tous les locataires, et il est alors bien difficile, pour ne pas dire impossible, de connaître celui d'entre eux qui a occasionné l'engorgement. Le propriétaire, en pareille circonstance, ne pourrait donc, avec justice, s'adresser à un locataire plutôt qu'à un autre, ou à tous, pour les obliger à faire dégorger le tuyau dont il s'agit. Mais, lorsque l'on connaît celui des locataires qui a occasionné l'engorgement, soit par lui-même ou par ses gens, soit par les personnes qui viennent chez lui, il en est seul responsable. Au reste, ce que nous dirons au numéro suivant fera connaître les règles que l'on doit suivre en pareille matière.

599. Lorsqu'une maison est louée à plusieurs locataires, chacun est tenu des réparations locatives des lieux qu'il occupe exclusivement; mais sur qui doit peser l'obligation de faire les réparations dans les lieux dont la jouissance est commune, par exemple, dans l'escalier, les passages, les cours, etc.?

Goupy sur Desgodets (*Lois des bâtiments*, page 469) pense que le propriétaire, ne pouvant s'adresser plutôt à un locataire qu'à un autre, doit seul supporter les réparations. Il fait remarquer que la raison pour laquelle les locataires sont chargés des réparations locatives, est fondée sur ce motif, que c'est parce qu'il y a présomption qu'elles proviennent de leur faute, mais que cette pré-

somption ne saurait être invoquée contre eux lorsqu'il s'agit des lieux qui sont communs à tous les habitants de la maison.

« Je ne suis pas de l'avis de Goupy, dit Pothier (*Traité du louage*, n° 223); la réponse au raisonnement sur lequel il se fonde est que la présomption que les réparations locatives viennent de la faute du locataire, n'est pas la cause prochaine qui oblige le locataire à les faire. Cette présomption a pu donner lieu à l'usage qui l'y a assujetti; mais l'usage une fois établi, la cause prochaine de l'obligation que tous les locataires contractent de faire ces réparations est que, suivant la règle, *in contractibus tacitè veniunt ea quæ sunt moris et consuetudinis* (on doit suppléer dans les contrats les clauses qui y sont d'usage), les locataires se sont tacitement soumis à la charge des réparations qu'il est d'usage que les locataires supportent. »

Lepage ne trouve pas le raisonnement de Pothier concluant, et il le combat avec des arguments dont la justesse est de toute évidence. « De ce que les locataires, dit-il (t. II, p. 169), s'obligent tacitement à faire les réparations que l'usage met à leur charge, il suit que chacun est tenu des réparations locatives qu'exigent les lieux qu'il occupe pour son compte particulier; mais on ne trouve pas dans ce principe un motif pour décider par qui seront supportées les réparations des objets qui ne sont pas exclusivement confiés à la garde particulière de chacun des locataires. Voudrait-on que tous contribuassent aux réparations communes en proportion du prix de leurs loyers? Les embarras d'une pareille opération, plus encore, les discussions auxquelles elle ne manquerait pas de donner lieu entre les habitants d'une même maison, qu'on doit, au contraire, maintenir autant que possible dans une bonne union, font assez sentir qu'il ne convient pas de penser à aucune contribution, à moins qu'elle n'ait été stipulée dans les baux des différents locataires. Nous nous rangeons donc à l'avis de Goupy; nous croyons que si l'usage a mis certaines réparations à la charge des locataires, c'est qu'il est à présumer qu'elles sont occasionnées par leur faute : or, sur qui la présomption doit-elle porter lorsqu'il y a des dégradations dans les escaliers, les passages et autres lieux communs à tous les locataires d'une maison? Chacun dira qu'en prenant son bail il s'est

chargé tacitement des réparations de son appartement, parce qu'il est le maître de veiller à la conservation de tout ce qui le compose; mais qu'il n'a pas entendu se rendre garant des objets dont tous les autres locataires ont la jouissance comme lui. Sa défense sera d'autant plus péremptoire, qu'il ne s'est passé aucune convention entre lui et les autres locataires; leur jouissance commune ne peut donc établir entre eux aucune obligation. Le propriétaire est libre, il est vrai, d'insérer dans les baux qu'il fait à chaque locataire, quelque clause relative aux réparations des objets communs; quand il ne prend pas cette précaution, il consent donc tacitement à supporter seul ces mêmes réparations.

« Au reste, ajoute le même auteur, cette décision n'a lieu que quand il est impossible de savoir par le fait de qui une dégradation est arrivée; dès que l'on connaît celui des locataires qui a occasionné un accident par lui-même ou par ses gens, ou par des étrangers qui vont à son logement, lui seul est responsable.

« On conçoit, dit-il enfin, que, lorsqu'une maison est louée à une seule personne ou à un principal locataire, il répond de toutes les parties de l'objet envers le propriétaire. A l'égard de ceux à qui il sous-loue, il exerce les mêmes droits que le propriétaire; en conséquence, s'il a plusieurs sous-locataires, les décisions qu'on vient d'expliquer auront lieu, relativement aux réparations des objets dont ils jouissent en commun. »

Ainsi, lorsque la maison est occupée par plusieurs locataires, et que l'on ne sait pas lequel d'entre eux est l'auteur de la dégradation, les réparations locatives des lieux dont la jouissance est à l'usage de tous, comme l'escalier, les cours, les passages et corridors, la pompe, etc., sont à la charge du propriétaire (1).

C'est aussi ce que décident Merlin, *Rép.*, v° *Bail*, § 8; Duvergier, t. 4, n° 25, et Troplong, n° 590.

600 La réparation des fuites et dégradations surve-

(1) Conformément à ces principes il a été jugé que le principal locataire de toute une maison est responsable de toutes les réparations locatives, même de celles à faire aux lieux dont la jouissance est commune à tous les locataires, telles que . corridors, escaliers, cours, etc. (Trib. de la Seine, 5e ch., 19 fév. 1861, aff. Ladoucette c. Megret.)

nues à des appareils d'éclairage au gaz est-elle au nombre des réparations locatives à la charge du locataire, ou fait-elle partie des obligations imposées au bailleur d'entretenir la chose louée en bon état?

Le Tribunal de la Seine (4e ch.) a, par jugement du 24 mars 1841, décidé que cette réparation était locative (1).

Nous sommes aussi de cet avis; mais nous pensons que le locataire ne doit avoir à sa charge que la réparation de la partie des appareils dont il jouit exclusivement (2). La réparation des appareils d'un usage commun aux locataires de la maison, est supportée par le propriétaire, sauf son recours contre celui qui a commis la dégradation.

601. Les plombs, les fers et les autres choses dépendantes d'une maison, qui viennent à être volés, doivent être rétablis aux frais du locataire, à moins qu'il ne justifie qu'on ne peut, à cet égard, lui imputer aucune négligence ou défaut de précaution (Merlin, *Rép.*, v° *Bail*, § 8, 24°).

602. Maintenant que nous avons fait connaître les réparations que le Code civil et l'usage mettent à la charge du locataire, il est nécessaire de rappeler les principes généraux qui régissent la matière qui nous occupe.

En effet, le locataire est tenu de toutes les réparations dites *locatives*, et il n'y a d'exceptions à cette règle que dans les cas où, par une convention expresse du bail, le locataire s'est affranchi de ces réparations, ou bien, lorsque le bail ne contenant pas de clause de cette nature, les réparations ont été occasionnées par vétusté ou force majeure (art. 1755 du Code civ.).

---

(1) Dans l'espèce, M. Denevers, locataire d'une boutique, rue Saint-Denis, demandait à M. Henon, propriétaire, la réparation de divers appareils de gaz. Le locataire fondait sa demande sur l'obligation pour le propriétaire d'entretenir la chose louée. M Henon répondait que les appareils avaient été livrés en bon état, et que si, depuis, quelques dégradations étaient survenues, c'était une réparation qu'on devait, par analogie, assimiler aux réparations locatives prévues par la coutume de Paris; le Tribunal, adoptant ce système, a déclaré M. Denevers mal fondé dans sa demande (*Gaz. des trib.*, du 26 mars 1841).

(2) Telle est aussi, sur ce point, l'opinion émise par MM. les juges de paix de Paris, dans le cahier dressé en 1852 et revisé en 1891, pour servir à la constatation des usages locaux.

Ainsi, la présomption établie par la loi est toujours contre le locataire; il devra donc prouver que les réparations ont été occasionnées par vétusté ou force majeure; mais, s'il ne peut fournir la preuve des faits qu'il allègue, il sera obligé de faire les réparations. Tel est l'effet de la présomption légale dont nous venons de parler.

603. Quoique la loi n'oblige le locataire à faire que les réparations locatives, à moins que, comme nous l'avons vu, il n'y ait convention contraire, ou qu'elles ne viennent, soit de vétusté, soit de cas fortuit, il est tenu, en outre, de réparer les dégradations plus importantes arrivées par son fait ou celui des personnes de sa maison. Mais il importe de rappeler qu'en matière de réparations la présomption que la dégradation provient du fait du locataire n'a lieu contre lui que pour les réparations locatives; si donc il s'agit de réparations autres que les locatives, ce sera au propriétaire à prouver que ces réparations ont été occasionnées par le fait du locataire ou de ceux dont il est responsable. Par exemple, le plancher d'une chambre qui dépend de l'appartement du locataire vient à crever, le propriétaire devra établir la preuve que cet accident est arrivé par le fait du locataire; mais s'il est constaté que la chute du plancher a eu lieu parce que le locataire avait placé des marchandises d'une pesanteur trop considérable dans cette chambre destinée seulement à recevoir des meubles meublants, le propriétaire pourra diriger des poursuites contre le locataire, non-seulement pour le contraindre à réparer sur-le-champ, mais encore pour résilier le bail, ce qui dépendra des circonstances (Arg. de l'art. 1729, C. c.).

604. Le locataire n'est pas tenu, en faisant les réparations locatives à sa charge, de rendre les choses meilleures qu'elles n'étaient; il doit seulement les rendre dans le même état qu'il les a reçues. Voyez add. nº 1107.

605. Le locataire n'est pas ordinairement obligé de faire les réparations locatives avant sa sortie des lieux. Cependant, comme par la nature du contrat de louage, le preneur est tenu d'user en bon père de famille de la chose qui lui est louée (C. c., art. 1728, § 1er), on doit suivre ceci pour règle, que si pendant le cours du bail les réparations locatives étaient tellement urgentes que le défaut actuel de ces réparations pût porter préjudice à la

propriété, le propriétaire pourra obliger le locataire à les faire de suite.

Telles seraient, par exemple, les réparations à faire aux carreaux de vitres ou aux volets cassés (par le fait du locataire ou des personnes de sa maison), par lesquels les eaux de pluie pourraient entrer et dégrader les planchers; aux trous des cheminées, par lesquels le feu pourrait se communiquer aux boiseries, etc.

606. A l'égard des réparations locatives qui ne sont pas urgentes et qui peuvent se différer sans compromettre les intérêts du propriétaire, il n'y a aucune raison pour ne pas laisser au locataire la liberté de les faire dans le temps qui lui est le plus commode. Mais il importe toujours au propriétaire de les exiger avant que le locataire ait enlevé ses meubles des lieux loués, car le propriétaire a privilége pour les réparations locatives sur tous les meubles qui garnissent les lieux (C. c., art. 2103), et s'il consentait à les laisser sortir avant qu'elles fussent faites, il perdrait son privilége, ce qui ne serait pas sans inconvénient, si l'on suppose que les réparations locatives soient considérables, et que le locataire n'offre pas une grande solvabilité.

607. Le locataire est tenu d'exécuter en nature les réparations locatives, et lorsque ces réparations, par leur durée, excèdent le terme fixé pour l'expiration du bail, il est tenu d'indemniser le propriétaire de la privation de jouissance qu'il lui fait subir; c'est là l'application des principes généraux de la responsabilité (Trib. de la Seine, 5e ch., 11 avril 1861, aff. Tournemine c. Watin).

608. Bien que le bailleur puisse, pendant la durée du bail, en demander la résiliation pour dégradations faites à la chose louée, il ne peut toutefois former contre le locataire une action en dommages-intérêts pour la même cause qu'après l'expiration du bail; mais il peut, avant cette époque, faire constater l'état des dégradations pour que cette constatation serve de base à la fixation ultérieure de l'indemnité (Caen, 6 juin 1857; S.-V.58.2.55; P. 1852, p. 741).

609. La clause d'un bail portant que le preneur sera tenu d'entretenir de *réparations les biens loués*, doit s'entendre seulement *des réparations locatives;* elle n'ajoute rien aux obligations imposées au preneur par l'art. 1754 du Code civil (Caen, 7 janv. 1828; S. V.29.2.270).

Jugé au contraire que la clause portant que le preneur sera chargé de toutes les *réparations d'entretien* ne doit pas s'entendre seulement des *réparations locatives*, mais bien de toutes les réparations réputées d'entretien d'après l'art. 606 du Code civil; ainsi le preneur est tenu du recrépissement des murs, même de ceux qui sont lézardés (Bordeaux, 6 janv. 1843 (1). Voyez add. n° 1108.

610. Les réparations à faire à des constructions élevées par le locataire, et à ses frais, d'après la faculté à lui concédée par le bail, et sous la condition qu'à la fin dudit bail ces constructions resteront au propriétaire, sont à la charge du locataire (Paris, 3e ch., 16 janv. 1836 (2), *Droit*, 17 janv. 1836).

611. En cas de contestations sur les réparations locatives, c'est le juge de paix de la situation des lieux loués qui est compétent.

CHAPITRE V.

Des Contributions publiques.

612. Les propriétaires et les locataires de maisons, d'appartements ou autres lieux se trouvent en rapport avec l'autorité relativement au paiement des contributions publiques. Il est donc nécessaire de faire succinctement connaître la législation qui régit cette matière.

SECTION Ire.

Des contributions en général.

613. Les contributions publiques sont de deux espèces : les contributions directes et les contributions indirectes.

---

(1) Il importe de remarquer que dans cette espèce la clause du bail désignait par forme d'exemple au nombre des réparations d'entretien que le bailleur entendait mettre à la charge du preneur l'*entretien des couvertures*, ce qui sortait certainement des réparations locatives. Cette énonciation a pu avoir de l'influence sur la décision.

(2) Voici les termes mêmes de cet arrêt : « Considérant que le locataire était seul autorisé à faire ces constructions pour son usage personnel, à ses frais, et ainsi qu'il aviserait ; que le propriétaire ne devait être mis en possession qu'à la fin du bail, et qu'ainsi il ne devait être, jusqu'à cette époque, tenu à aucune réparation. »

Les contributions directes sont au nombre de quatre, savoir : la contribution foncière, la contribution personnelle et mobilière, la contribution des portes et fenêtres, et la contribution des patentes.

614. Les contributions indirectes sont : les droits sur les boissons, les cartes à jouer, les douanes, les droits de greffe, l'enregistrement, la garantie des matières d'or et d'argent, les octrois, le sel, le tabac, le timbre et les voitures publiques. — Nous ne nous occuperons ici que des contributions directes. — La Chambre des députés vote chaque année, dans la loi du budget ou loi des finances, le contingent en principal et centimes additionnels et généraux des contributions foncière, personnelle et mobilière, et portes et fenêtres, et les répartit entre les départements. Elle vote également les centimes généraux à appliquer aux droits en principal des patentes. Les conseils généraux font la répartition entre les arrondissements; les conseils d'arrondissement font la répartition entre les communes. Le contingent de chaque commune est ensuite réparti entre les contribuables au prorata des bases de cotisation de chacun d'eux. Ces diverses opérations ont pour résultat de servir à composer les rôles, qui sont ensuite adressés à chaque mairie, après qu'ils ont été rendus exécutoires par le préfet. Les maires font publier les rôles, et les envoient au percepteur chargé d'en faire le recouvrement.—La publication des rôles met chaque citoyen à même de réclamer, soit contre les impositions qui auraient été mises à sa charge, soit contre la diminution qui aurait été accordée à un autre habitant; ces réclamations doivent être adressées au conseil de préfecture (Arr. du C. d'Etat du 8 mai 1822).

SECTION II.

De la contribution foncière.

615. La contribution foncière est celle qui est établie sur les propriétés territoriales, bâties ou non bâties. La répartition de la contribution foncière est faite par égalité proportionnelle sur toutes les propriétés foncières, à raison de leur revenu net imposable (Loi du 3 frimaire an VII, art. 2). Le revenu net des terres est ce qui reste au propriétaire, déduction faite, sur le produit brut, des

frais de culture, semence, récolte et entretien. Le revenu imposable est le revenu net moyen, calculé sur un nombre d'années déterminé. Le revenu net imposable des maisons, et celui des fabriques, forges, moulins et autres usines, sont tout ce qui reste au propriétaire, déduction faite sur leur valeur locative, calculée sur un nombre d'années déterminé, de la somme nécessaire pour l'indemniser du dépérissement et des frais d'entretien et de réparation (Même loi, art. 3, 4 et 5).

616. La contribution foncière est due par les propriétaires ou les usufruitiers.

Mais les fermiers ou locataires sont tenus de la payer à l'acquit des propriétaires ou usufruitiers; ceux-ci doivent recevoir le montant des quittances de cette contribution pour comptant sur le prix des fermages ou loyers, à moins que le fermier ou locataire n'en soit chargé par son bail (Loi du 3 frimaire an VII, art. 147).

617. L'évaluation du revenu imposable des propriétés foncières est faite d'après le genre de culture qu'on y pratique, ou l'usage auquel la propriété est destinée. La loi du 3 frimaire an VII, et divers décrets ou ordonnances rendus pour son exécution, renferment des dispositions particulières pour les terres labourables, les maisons, les jardins potagers ou fruitiers, les vignes, les étangs, les bois, les herbages, les prairies naturelles ou artificielles, les marais, les pâtures, les châtaigneraies, les olivets, les plants de mûriers, les bois taillis et de haute futaie, les pépinières, les tourbières, les sables, les marais, les laisses de mer, les carrières et mines, les canaux de navigation, les salins, les marais salants et les salines, les maisons d'habitation, les bâtiments ruraux, les usines, les forges, les fourneaux, les bacs, bateaux, bains publics, les jardins, les parcs, les propriétés de pur agrément, les terres vaines et vagues, etc., etc.

Les maisons inhabitées depuis une année sont imposées seulement à raison du sol qu'elles enlèvent à la culture, évalué sur le pied des meilleures terres labourables de la commune (Loi du 3 frimaire an VII, art. 84).

Cette exception n'est applicable qu'aux maisons qui sont habituellement données à la location. Quand le propriétaire n'est pas dans l'usage de louer sa maison, il est supposé s'en réserver la jouissance, et doit l'impôt foncier,

même lorsqu'il n'habite pas sa propriété (Arr. du C. d'Etat, 10 juillet 1832).

618. Les maisons, fabriques, manufactures, forges, moulins et autres usines ou édifices nouvellement construits ou reconstruits ne sont imposés à la contribution foncière qu'à raison de la superficie du sol, pendant les deux premières années qui suivent leur construction ou reconstruction. A l'expiration de ces deux années, ces édifices sont imposés selon leur valeur locative (Loi du 3 frim. an VII, art. 88).

619. Les propriétés bâties qui ont été détruites ou démolies sont l'objet d'un dégrèvement dans le contingent de la commune, de l'arrondissement et du département où elles étaient situées (Loi du 17 août 1835, art. 2).

La contribution foncière et celle des portes et fenêtres ne sont point dues pour des bâtiments en démolition, malgré l'occupation momentanée de quelques chambres pour la surveillance des ouvriers (Arrêt du conseil d'Etat, 3 mai 1833 ; D.P.40.3.14).

620. Le dégrèvement accordé aux propriétaires de bâtiments, en cas de destruction, s'applique aussi bien au cas où cette destruction est volontaire de la part du propriétaire, qu'à celui où elle est le résultat d'un accident (Arrêt du conseil d'Etat, 5 févr. 1840 ; D.P.41.3.187). Ce dégrèvement est acquis au propriétaire à dater de l'époque où la démolition a été consommée (Même arrêt).

621. Le contribuable qui cesse d'être propriétaire d'un bien quelconque doit en faire la déclaration, afin que cette propriété soit imposée au nom du nouveau propriétaire. A cet effet, l'ancien propriétaire doit se présenter devant le percepteur des contributions et lui faire la déclaration de mutation ; si la propriété est située dans la commune de la résidence du contrôleur, c'est à ce fonctionnaire que la déclaration de mutation doit être faite. Tant que cette déclaration n'a pas été faite, l'ancien propriétaire continue d'être imposé au rôle, et lui ou ses héritiers naturels peuvent être contraints au paiement de l'imposition foncière (Loi du 3 frim. an VII, art. 36). A Paris, les déclarations de mutation sont reçues à la mairie de l'arrondissement où les biens sont situés ; il est nécessaire de faire la déclaration avant le 1er août, afin que la mutation soit opérée pour l'année suivante.

SECTION III.

De la contribution des portes et fenêtres.

622. Cette contribution est établie sur les portes et les fenêtres donnant sur les rues, cours ou jardins des maisons, bâtiments et usines (Loi du 4 frim. an VII, art. 2).

La taxe est graduée en raison de la population, du nombre et de la situation des ouvertures.

623. La contribution des portes et fenêtres est un impôt de répartition.

Les lois annuelles sur les finances fixent cet impôt, qui est ensuite réparti par des rôles établis pour chaque localité.

Depuis 1832, la contribution des portes et fenêtres est établie par voie de répartition entre les départements, les arrondissements, les communes et les contribuables, conformément au tarif ci-après, sauf les modifications qu'il est nécessaire de lui faire subir pour remplir les contingents.

POPULATION DES VILLES et des communes.	Pour les maisons à					Pour les maisons à 6 ouvertures et au-dessus.		
	Une ouverture.	Deux ouvertures.	Trois ouvertures.	Quatre ouvertures	Cinq ouvertures.	Portes cochères, charretières et de magasins.	Portes ordinaires et fenêtres du rez-de-chaussée, de l'entresol, du premier et du deuxième étage.	Fenêtres du troisième étage et des étages supérieurs.
	f. c.	f. c.	f. c.	f. c.	f. c.	f. c.	f. c.	f. c.
Au-dessous de 5000 âmes.	» 30	» 45	» 90	1 60	2 50	1 60	» 60	» 60
— de 5,000 à 10,000.	» 40	» 60	1 35	2 20	3 25	3 50	» 75	» 75
— de 10,000 à 25,000.	» 50	» 80	1 80	3 80	4 »	7 40	» 90	» 75
— de 25,000 à 50,000	» 60	1 »	2 70	4 »	5 50	11 20	1 20	» 75
— de 50,000 à 100,000.	» 80	1 20	3 60	5 20	7 »	15 »	1 50	» 75
Au-dessus de 100,000.	1 »	1 50	4 50	6 40	8 50	18 80	1 80	» 75

Dans les villes et communes au-dessus de cinq mille âmes, la taxe correspondante au chiffre de leur population ne s'applique qu'aux habitations comprises dans les limites intérieures de l'octroi. Les habitations dépendantes

de leur banlieue sont portées dans la classe des communes rurales. (Loi du 21 avril 1832, art. 24.)

624. Aux termes du décret du 17 mars 1852, la Commission municipale de la ville de Paris a été autorisée, conformément au vœu émis par elle le 10 nov. 1851, à établir, pour la répartition de son contingent dans la contribution des portes et fenêtres, un tarif spécial combiné de manière à tenir compte à la fois de la valeur locative et du nombre et des ouvertures. Le mode adopté par la ville de Paris, et qui fonctionne depuis 1853, consiste en une taxe fixe et uniforme par ouverture et une taxe proportionnelle basée sur le revenu des propriétés bâties.

Voici le texte de la délibération prise le 27 octobre 1854, par la Commission municipale de la ville de Paris, qui a autorisé ce système de répartition :

« En vertu d'un décret du 17 mars 1852, la Commission municipale de la ville de Paris a arrêté et le Ministre des finances a adopté les dispositions suivantes pour la sous-répartition de l'impôt des portes et fenêtres :

« Art. 1er. La taxe consistera dans un droit fixe et un droit proportionnel.

« Art. 2. Le droit fixe sera déterminé comme il suit :

Portes cochères ou bâtardes.	20 fr. 00 c.
Portes simples ou d'allées.	5 00
Fenêtres de tous étages.	0 70

« Art. 3. La partie du contingent non absorbée par l'application du tarif qui précède sera répartie au marc le franc du revenu net des maisons, sous forme de droit proportionnel, se confondant avec les droits fixes attribués à chaque maison, de manière à ne former qu'une seule et même taxe.

« Art. 4. La taxe pour les usines est réduite au droit fixe sans droit proportionnel; la distinction des maisons d'une à cinq ouvertures est supprimée; la porte de ces maisons ne sera imposée qu'à 70 centimes. »

Les villes de Lyon, Bordeaux et autres grandes villes ont été aussi autorisées à établir, pour la répartition de leurs contingents dans la contribution des portes et fenêtres, un tarif spécial combiné de manière à tenir compte à la fois de la valeur locative des maisons et usines et du nombre des ouvertures.

625. Sont imposables :

Toutes les fenêtres donnant sur les rues, cours et jardins des maisons, bâtiments et usines, qu'elles soient closes avec de simples volets, avec des châssis dormants, vitrées ou garnies avec du canevas, de la toile ou du papier;

Toutes les portes donnant sur les cours, jardins, champs et prés, des maisons, bâtiments et usines, quelles que soient leur forme et leur dimension (Lois des 4 frim. an VII, art. 2 et 5, et 4 germ. an XI, art. 19; Instruction ministérielle des 14 juin 1822 et 30 mars 1831).

626. Ne sont point soumises à l'impôt :

1° Les portes et fenêtres pratiquées dans l'intérieur des maisons, bâtiments et usines;

2° Les portes et fenêtres qui, bien que donnant à l'extérieur, sont destinées à éclairer les granges, écuries, bergeries, étables, greniers, caves et autres locaux qui ne servent pas à l'habitation des hommes, ainsi que toutes les ouvertures du comble et des toitures des maisons habitées (Loi du 4 frim. an VII, art. 5), non plus que les ouvertures sans vitres des boutiques et magasins (Décision du 23 brum. an IX);

3° Les portes et fenêtres des bâtiments affectés à un service public civil, militaire, d'instruction ou aux hospices (1) (Loi du 4 frim. an VII, art. 5);

4° Les portes et fenêtres des manufactures.

Les manufacturiers ne sont soumis à cette contribution que pour la partie des bâtiments qui sert à leur habitation personnelle, et à celle de leurs concierges ou commis (Loi du 4 germ. an XI, art. 19).

Les fenêtres dites *mansardes, tabatières* et jours de soufrance pratiqués sur la propriété voisine, sont imposables lorsqu'elles éclairent des logements habitables (2) (Loi du 21 avril 1832, art. 27).

---

(1) Cependant les fonctionnaires, les ecclésiastiques et les employés civils et militaires, logés gratuitement dans les bâtiments appartenant à l'Etat, aux départements, aux arrondissements, aux communes ou aux hospices, seront imposés nominativement pour les portes et fenêtres des parties de ces bâtiments servant à leur habitation personnelle (Loi du 21 avril 1832, art. 27).

(2) Il est d'usage à Paris de ne point imposer les ouvertures dites *châssis a tabatière*, et les autres ouvertures pratiquées à l'*intérieur* et qui ne sont point frappées par l'air *extérieur*. Par exemple, si dans une cour on fait éta-

627. En général, toutes les portes cochères et charretières donnant sur la voie publique et sur les champs, et par lesquelles on obtient accès aux maisons d'habitation, magasins, usines, hangars, lors même qu'elles ne servent qu'au passage des voitures appelées carrioles, tombereaux ou charrettes, sont imposables (Inst. min., 30 mars 1831).

La porte principale des agents de change, des commissionnaires et courtiers, comme celle des marchands en gros, doivent être imposées au même taux que les portes cochères (Lois des 4 frim. an VII, art. 3, 18 vent. an VII, art. 2, et 21 avril 1832, art. 27; arr. du C. d'Etat, 21 mars et 1er août 1834). La porte cochère d'un chantier de bois de construction doit être imposée comme telle (Arr. du C. d'Etat, 31 juill. 1833).

628. Les portes des parcs, jardins clos et cours attenant à des bâtiments d'habitation, sont imposables.

La grande porte d'un jardin renfermant un pavillon habité doit être recensée comme porte cochère lorsque la disposition des lieux permet à une voiture d'arriver jusqu'au pavillon.

629. Les portes charretières à claire-voie et à deux battants, placées à l'entrée d'une cour ou d'une avenue, soit qu'elles roulent sur gonds ou sur pivots, sont comptées comme portes cochères, si elles peuvent donner passage à une voiture. — Les barrières servant de clôture, les clôtures en claies fixées par un lien d'osier, ou roulant sur gonds ou pivots, ne sont pas imposables.

On ne doit pas considérer comme portes cochères celles qui, ayant la largeur convenable, ne peuvent cependant servir au passage des voitures, parce qu'elles sont élevées au-dessus du sol par un ou plusieurs degrés, obstruées par des plantations, ou qu'elles servent d'entrées à un vestibule sous lequel il serait impossible de placer une voiture (Instr. min., 30 mars 1831).

Les portes cochères dont un des panneaux a été muré

---

blir un vitrage qui en couvre soit la totalité, soit une partie, les ouvertures qui se trouvent renfermées sous le vitrage, et qui ne sont plus frappées par l'air extérieur, ne sont point soumises à l'impôt des portes et des fenêtres. Telle est, au reste, la jurisprudence adoptée par le conseil de préfecture de la Seine.

doivent être rangées au nombre des portes ordinaires; mais on doit continuer d'imposer comme portes cochères celles qui ne sont condamnées que par des pieux ou des barrages que le propriétaire peut enlever à volonté (Décisions des 6 août et 31 mai 1825).

Il n'est compté qu'une seule porte charretière pour chaque ferme, métairie ou toute autre exploitation rurale.

Lorsque, dans une ferme, métairie ou autre exploitation rurale, il existe plusieurs portes cochères ou charretières, on ne doit comprendre dans le recensement qu'une porte cochère ou charretière; les autres portes cochères ou charretières sont imposées comme portes ordinaires (Lois des 26 mars 1831, art. 23, et 21 avril 1832, art. 27).

Les portes charretières existant dans les maisons à une, deux, trois, quatre et cinq ouvertures, ne sont comptées et taxées que comme portes ordinaires (Loi précitée, art. 27).

Mais dans les communes de 5,000 âmes et au-dessus, les portes charretières des bâtiments à moins de six ouvertures et à usage de magasins seront taxées comme les portes cochères des magasins établis dans les maisons à six ouvertures (Loi du 20 juillet 1837, art. 3).

630. Ne sont pas imposables les portes des cours qui ne renferment que des bâtiments ruraux; les portes intermédiaires existant entre la porte d'une avenue et une maison d'habitation; les portes intérieures de communication d'une cour à l'autre; la porte qui conduit d'une cour dans le jardin (Déc. min., 30 mars 1831).

Ainsi, une porte charretière servant de communication entre une cour et une autre cour qu'il faut traverser pour arriver à la voie publique, n'est pas imposable, attendu qu'elle doit être considérée comme une porte intérieure (Arr. du C. d'Etat, 20 nov. 1856).

631. Les ouvertures qui servent à éclairer l'escalier d'une maison sont imposables, lors même que ces ouvertures sont des vitraux d'ornements placés d'une manière oblique dans un mur mitoyen du derrière de l'habitation, et qu'on ne peut parvenir à ces mêmes ouvertures qu'à l'aide d'une échelle (Arr. du C. d'Etat, 19 août 1837 et 22 fév. 1844).

Les fenêtres d'entresol sont assimilées aux fenêtres du premier étage (Loi du 21 avril 1832, art. 24).

Les portes et fenêtres donnant sur les cours sont imposables, alors même que ces cours seraient recouvertes d'un vitrage (Arr. du C. d'Etat, 24 nov. 1846 et 17 mars 1853).

Les portes et fenêtres des chantiers et hangars sont imposables comme celles des magasins. Il n'y a d'exception que dans le cas où ces locaux seraient exclusivement destinés à renfermer des objets d'agriculture (Instr. min., 30 mars 1831).

632. Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptées pendant *trois ans* de la contribution des portes et fenêtres (Loi du 13 avril 1850, art. 8).

633. Lorsque la porte d'une grange ou autre bâtiment donnant sur la voie publique sert d'entrée à la maison, elle est imposable, si elle est la seule qui donne accès à l'habitation.

Les ouvertures des pavillons ou maisonnettes habitables, situés dans les jardins, parcs, bois, etc., sont imposables; mais si ces pavillons ou maisonnettes ne servent qu'à serrer des instruments de jardinage, des fleurs, des graines, etc., ces ouvertures ne doivent pas être recensées.

634. Les embrasures pratiquées dans un mur de cour, de jardin, de parc ou de clos, contigu ou non à la maison d'habitation, clôturées par des volets ou des jalousies, et donnant sur la voie publique ou sur la campagne, ne sont pas imposables, parce que ces ouvertures n'éclairent pas des locaux habités.

635. Les œils-de-bœuf, les vitrages placés au-dessus des portes et autres ouvertures de ce genre ne sont point imposables, à moins que les œils-de-bœuf n'éclairent des pièces habitées.

Si une même fenêtre, coupée par la moitié au moyen d'une cloison en maçonnerie, éclaire deux pièces, elle est comptée pour deux ouvertures.

636. La porte d'une chambre donnant sur une galerie à laquelle on parvient par un escalier placé à l'extérieur de la maison, est imposable si l'escalier n'est pas clos par une porte; elle n'est pas imposable si l'escalier est fermé

par une porte déjà imposée (Instr. min., 14 juin 1822 et 30 mars 1831).

Les portes donnant sur des galeries établies aux étages supérieurs des maisons, ne sont point imposables quand ces galeries n'ont pas d'issues extérieures. Mais les fenêtres de ces mêmes galeries sont dans tous les cas imposables (Arr. du C. d'État, 18 oct. 1832).

Les ouvertures des pièces basses ou des caves servant d'habitations, de boutiques, de magasins, de cabarets, de cafés, de cuisines, etc., sont imposables. Il n'y a exemption que pour les celliers et les caves proprement dits.

Les ouvertures des buanderies, bûchers, serres, orangeries, fournils, laiteries, pressoirs, proprement dits, ne sont pas soumises à l'impôt; mais si ces locaux servent d'habitation au propriétaire ou au locataire, les ouvertures en sont imposables.

Les ouvertures d'un pressoir sont aussi imposables, dans le cas où le propriétaire ou le fermier qui les exploite, travaille pour le public et retire un revenu de cette exploitation.

637. Les ouvertures dites jours de souffrance sont soumises à l'impôt, si elles sont clôturées et si elles éclairent des locaux faisant partie de l'habitation; les petites ouvertures non mobiles pratiquées dans les ateliers des tisseurs, des tisserands, des verriers et autres artisans travaillant habituellement dans des pièces basses, ne doivent pas être recensées (Instruction ministérielle du 20 mars 1831).

638. Les ouvertures des maisons situées dans l'intérieur d'un passage public, sont considérées comme donnant sur la voie publique et imposables, lors même que le passage est clôturé à ses deux extrémités.

Si, dans le magasin d'un marchand en gros, il existe plusieurs portes simples extérieures, la porte principale doit seule être imposée comme porte cochère; les autres sont taxées comme portes ordinaires.

Mais la porte d'entrée d'un magasin au détail ne doit pas être imposée comme celle d'un marchand en gros, à moins qu'elle ne puisse donner passage à une voiture.

639. La façade d'une boutique, qui présente une porte d'entrée sur le côté avec un seul vitrage à droite ou à gauche, est imposée à raison de deux ouvertures. Si la

porte d'entrée est au milieu et qu'il y ait un vitrage de chaque côté, on compte trois ouvertures.

Quand la baie de la porte d'entrée n'est fermée que par un mur à hauteur d'appui et que toute la partie de la façade supérieure à ce mur est sans séparation et sans clôture pendant le jour, il n'est compté qu'une seule ouverture pour toute la devanture de la boutique.

Quand la façade entière d'une chambre ou d'un atelier est toute vitrée, on compte autant d'ouvertures qu'il y a de séparations solides, soit en pierre, soit en fer, soit en bois.

La porte de la boutique d'un carrossier ne doit être recensée que comme porte ordinaire, quoiqu'elle puisse donner passage à une voiture.

640. Quand l'allée d'une maison, donnant sur deux rues, est fermée à ses deux extrémités, et soumise pendant le jour au passage du public, les deux portes qui la ferment pendant la nuit sont imposables.

641. Les ouvertures closes servant à éclairer les imprimeries, les ateliers de peinture, de gravure et autres analogues ; les ateliers de charrons, de charpentiers, de menuisiers, de serruriers, de maréchaux, etc., sont imposables. Il n'y a que les ateliers de manufactures dont la loi déclare les ouvertures exemptes d'impôt.

642. La loi du 4 frim. an VII, art. 5, exempte de la contribution des portes et fenêtres les bâtiments consacrés à un service public d'instruction ; cette disposition est applicable aux grands séminaires, aux colléges et aux maisons d'école entretenues aux frais de l'Etat, des départements, des arrondissements ou des communes, mais les établissements particuliers tels que petits séminaires, institutions et pensionnats ne jouissent pas de cette exemption.

Encore dans les grands séminaires, les colléges ou les maisons d'école, n'y a-t-il que les locaux affectés au logement ou à l'instruction des élèves et à l'habitation des domestiques dont les ouvertures ne soient pas imposables : celles qui éclairent les logements des proviseurs, des censeurs, des directeurs, des professeurs et des autres maîtres, sont soumises à l'impôt.

643. Les églises, les temples, les synagogues, ne sont pas assujettis à la contribution des portes et fenêtres ;

mais les ouvertures des habitations des desservants de tous les cultes indistinctement, sont imposées au nom des propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre les desservants.

644. Sont imposables les portes et fenêtres des logements occupés par les préfets, les sous-préfets, les archevêques, les évêques, les généraux, les commandants d'armes, les receveurs et aumôniers des hospices; celles des maisons presbytérales; celles des logements concédés à titre gratuit dans les châteaux et bâtiments dépendant du domaine de la couronne, et, en général, les portes et fenêtres de tout fonctionnaire, ecclésiastique, employé civil ou militaire logé gratuitement dans les bâtiments publics appartenant à l'Etat, aux départements, aux arrondissements ou aux communes (Instr. min., 30 mars 1831).

645. Sont exemptes d'impôt les portes et fenêtres des logements occupés par les sœurs de charité, dans les hospices, par les concierges de préfectures, mairies, maisons de détention, prisons, dans des bâtiments appartenant à l'Etat, aux départements, aux arrondissements ou aux communes (Même instruction).

646. Le bureau du receveur de l'octroi est imposable, si cette pièce unique sert aussi à l'habitation du buraliste.

647. Aux termes de l'art. 88 de la loi du 3 frim. an VII, que nous avons rapporté ci-dessus, n° 618, les maisons ou édifices nouvellement construits ou reconstruits ne sont imposés selon leur valeur locative qu'à l'expiration des deux années qui suivent leur construction ou reconstruction; mais cette exception ne s'applique pas à l'impôt des portes et fenêtres. Les bâtiments construits ou reconstruits sont imposables à la contribution des portes et fenêtres à partir du 1er janvier qui suit l'année où lesdits bâtiments sont habitables (1).

---

(1) Telle est, sur ce point, la jurisprudence du conseil d'Etat (arrêts des 22 fév. 1849, 11 janv. et 12 sept. 1853; Lebon, années 1849, p. 110 et 1853, p. 68 et 880). Si donc les bâtiments sont habitables au 1er janvier, ils sont passibles de la contribution des portes et fenêtres à partir de cette époque, qui est celle de l'ouverture de l'exercice.

Lorsque l'instruction établit que la maison était inachevée et inhabitable au moment de l'ouverture du rôle, c'est-à-dire au 1er janvier, les ouvertures de cette maison ne doivent pas être assujetties à la contribution des portes et

648. La contribution d'une porte cochère, qui est d'un usage commun à différents propriétaires, doit être répartie proportionnellement entre tous ces derniers, en prenant pour base les contributiens foncières assises sur les diverses maisons desservies par cette porte cochère (Arr. du C. d'Etat, 10 fév. 1835; D.P.35.3.39).

649. La contribution est due par les locataires, en raison des locaux occupés par eux; mais ceux-ci ne figurent pas au rôle : ce sont les propriétaires ou les usufruitiers qui y sont nominativement imposés. Aussi, le percepteur a-t-il le droit de poursuivre sur ces derniers le recouvrement de la totalité de la cote, sauf leur recours contre les locataires.

S'il n'y a qu'un seul locataire occupant la maison en totalité, le propriétaire lui retient la totalité de l'impôt.

S'il y a plusieurs locataires, le propriétaire leur retient la taxe des portes et fenêtres comprises dans la location de chacun d'eux.

Dans ce dernier cas, la porte d'entrée, les fenêtres du palier ou de l'escalier, enfin les portes et fenêtres qui n'appartiennent pas plus à un locataire qu'à un autre, restent à la charge du propriétaire.

S'il y a un principal locataire, le propriétaire lui retient la taxe entière. Le principal locataire retient à son tour, à chaque sous-locataire, sa quote-part de l'impôt, et il supporte seul la charge des portes et fenêtres d'un usage commun (Loi du 4 frim. an VII, art. 12, et Instruction ministérielle).

650. La contribution des portes et fenêtres se paie par trimestre, suivant la durée de la jouissance.

Il résulte de ce qui précède que le propriétaire est en droit d'exiger du locataire l'acquit de la contribution des portes et fenêtres, à moins de stipulation contraire. Ainsi, lorsqu'une convention semblable existe, il est d'autant plus prudent au locataire de l'insérer au bail, que la Cour

---

fenêtres pour cet exercice (Arr. du C. d'Etat, 12 déc. 1851 et 7 juin 1855; Lebon, années 1851, p. 735 et 1855, p. 399).

Une maison qui, après avoir été démolie dans le courant de l'année précédente, a été reconstruite, mais ne se trouvait au 1er janvier, *ni achevée, ni habitable*, ne peut être soumise à la contribution des portes et fenêtres (Arr du C. d'Etat, 5 mai 1858; Lebon, 1858, p. 338).

de cassation a décidé, par arrêt du 25 oct. 1814 (S.15. 1.241), que le propriétaire peut réclamer du locataire, au bout de plusieurs années, la contribution des portes et fenêtres, encore qu'il ait donné à ce locataire quittances constatant le paiement des loyers (1). Il importe donc aux locataires, avant de conclure la location, de s'entendre avec le propriétaire à l'égard de cette contribution, et s'il y a engagement ou bail écrit, on doit y insérer la convention faite sur ce point. Voyez add. nº 1109.

SECTION IV.

De la contribution personnelle et mobilière.

651. La contribution personnelle et mobilière est, ainsi que son titre l'indique, assise sur la personne même du contribuable, d'après l'impôt de son habitation personnelle.

La loi du 26 mai 1831 avait séparé la contribution personnelle de la contribution mobilière, et avait fait de la première un impôt de quotité. Mais la loi du 21 avril 1832 (art. 8) a réuni la contribution personnelle à la contribution mobilière, et les deux contributions sont établies par voie de répartitions entre les départements, les arrondissements et les communes.

652. La contribution personnelle est uniforme pour tous les contribuables d'une commune; elle représente le prix de trois journées de travail.

La valeur de la journée de travail est variable selon les localités, et ne peut être portée au-dessus de 1 fr. 50 cent. ni au-dessous de 50 cent. Elle est réglée dans toutes les communes, à raison de leur importance et des avantages dont elles jouissent, par les conseils généraux de département, sur la proposition du préfet.

La taxe mobilière est établie proportionnellement selon la valeur du loyer d'habitation de chaque contribuable ou de sa famille. (Lois du 3 nivôse an VII, art. 5 et 21, du 23 juill. 1820, art. 28 et 29, et du 21 avril 1832, art. 10.)

(1) Le Tribunal de la Seine a même jugé que la production de la dernière quittance du paiement de l'impôt des portes et fenêtres ne dispense point le locataire envers son propriétaire de l'obligation de justifier des paiements antérieurs. Il faut une série de quittances pour opérer une libération complète à cet égard. (*Droit*, 12 sept. 1836). Voyez p. 179.

653. La contribution personnelle et mobilière est due par chaque habitant français et par chaque étranger de tout sexe, résidant dans la commune, jouissant de ses droits et non réputé indigent. Sont considérés comme jouissant de leurs droits les veuves, les femmes séparées de leur mari, les garçons et les filles majeurs ou mineurs, ayant des moyens suffisants d'existence, soit par leur fortune personnelle, soit par la profession qu'ils exercent pour leur compte, lors même qu'ils habitent avec leur père, leur mère, tuteur ou curateur. (Loi du 21 avril 1832, art. 12.)

La taxe personnelle n'est due que dans la commune du domicile réel. La contribution mobilière est due pour toute habitation meublée, située soit dans la commune du domicile réel, soit dans toute autre commune.

Lorsque, par suite de changement de domicile, un contribuable se trouve imposé dans deux communes, quoiqu'il n'ait qu'une seule habitation, il ne doit la contribution que dans la commune de sa nouvelle résidence. (Loi du 21 avril 1832, art. 13.)

Un contribuable qui demeure six mois dans une ville et six mois dans une commune rurale doit être imposé à la contribution personnelle dans la commune la plus populeuse, à moins de déclaration contraire de la part du contribuable, qui est libre de désigner la commune où il veut être imposé. (Inst. min. des 30 mars et 3 sept. 1831.)

654. Le conseil d'Etat a décidé, le 20 décembre 1834, qu'en matière de contribution mobilière les conseils de préfecture ne sont pas liés par les estimations des experts chargés de fixer la valeur locative des habitations; qu'ils ont le droit et le devoir d'adopter l'évaluation qui leur paraît la plus juste et la plus exacte; mais qu'en ne motivant pas la décision par laquelle ils s'écartent des experts et des agents des contributions directes, ils manquent aux formes substantielles de toute décision en matière contentieuse. La même ordonnance a décidé que les conseils de préfecture ne peuvent pas déterminer d'avance, pour l'année suivante, la valeur locative des habitations; qu'en le faisant ils se substituent aux répartiteurs, seuls chargés, par la loi, de fixer les valeurs locatives devant servir de base à la contribution mobilière lors de la confection annuelle des rôles (*Gaz. des Trib.* du 21 déc. 1834).

La contribution personnelle et mobilière étant établie pour l'année entière, lorsqu'un contribuable vient à décéder dans le courant de l'année, ses héritiers sont tenus d'acquitter le montant de sa cote.

En cas de déménagement hors du ressort de la perception, comme en cas de vente volontaire ou forcée, la contribution personnelle et mobilière est exigible pour la totalité de l'année courante. (Même loi, art. 21 et 22).

Quand le contribuable ne cesse pas d'habiter dans le ressort de la perception et s'il veut s'éviter d'acquitter la cote en totalité, il doit justifier, au percepteur, de son nouveau domicile.

Les centimes additionnels généraux et particuliers ajoutés au principal du contingent personnel et mobilier de la commune, ne portent que sur les cotisations mobilières : la taxe personnelle est imposée en principal seulement (Même loi, art. 19).

655. Les habitants qui n'occupent que des appartements garnis ne sont assujettis à la contribution mobilière qu'à raison de la valeur locative de leur logement, évalué comme un logement non meublé (Id., art. 16).

Les officiers de terre et de mer, en activité de service, qui n'ont pas d'autre logement que celui qui leur est donné dans les casernes, ou qui, à défaut de place dans les bâtiments militaires, sont obligés de prendre un logement personnel chez les particuliers, au moyen de l'indemnité qui leur est accordée à cet effet, ne sont pas passibles de la contribution; mais les officiers de terre et de mer qui, outre le logement que leur fournit l'Etat, ont des habitations particulières, soit pour eux, soit pour leur famille, les officiers sans troupe, les officiers d'état-major, les officiers de gendarmerie et de recrutement, les employés de la guerre et de la marine, dans les garnisons et dans les ports, les préposés de l'administration des douanes, sont imposables à la contribution personnelle et mobilière, d'après le même mode et dans la même proportion que les autres contribuables.

Les marins ou les autres contribuables qui voyagent ou qui sont absents de leur commune la plus grande partie de l'année, sont imposables même pendant leur absence, tant qu'ils conservent un domicile dans la commune.

Les ministres, les fonctionnaires de tous grades, les ecclésiastiques, les employés civils et militaires, logés gratuitement dans les bâtiments appartenant à l'Etat, aux départements, aux arrondissements, aux communes ou aux hospices, sont imposables d'après la valeur locative des parties de ces bâtiments affectées à leur habitation personnelle. (Même loi, art. 14 et 15).

Dans les villes qui ont un octroi, le contingent personnel et mobilier peut être payé en totalité ou en partie par les caisses municipales, sur la demande qui en est faite au préfet par les conseils municipaux. Ces conseils déterminent la portion du contingent qui doit être prélevée sur les produits de l'octroi. La portion à percevoir au moyen d'un rôle est répartie en cote mobilière seulement, au centime le franc des loyers d'habitation, après déduction des faibles loyers, que le conseil municipal croit devoir exempter de la cotisation. (Loi précitée, art. 20.)

656. On ne doit comprendre dans les valeurs locatives qui servent de base à la contribution mobilière que la partie des bâtiments consacrée à l'habitation. On ne doit pas imposer les magasins, boutiques, auberges, usines et ateliers pour raison desquels les contribuables paient patente ; les bâtiments servant aux exploitations rurales, non plus que les locaux destinés au logement des élèves dans les écoles et pensionnats et aux bureaux des fonctionnaires publics (Loi du 26 mars 1831, art. 7 et 8).

Les maisons rurales qui ne sont habitées qu'au moment de la moisson sont imposables; il en est de même d'une ou plusieurs chambres que s'est réservées un propriétaire dans un domaine ou dans une maison de colons partiaires, quand même il n'habite ce petit logement qu'au temps où il vient faire le partage de ses récoltes.

657. Les locaux consacrés au cabinet d'un avocat, à l'étude d'un notaire, d'un avoué ou d'un huissier sont imposables à la contribution mobilière, à moins qu'ils ne soient complétement distincts et séparés de l'habitation personnelle (Arr. du C. d'Etat, 22 mars 1855 et 29 juill. 1857).

Les personnes qui louent en garni une partie de leur habitation personnelle ne sont pas imposables à la taxe mobilière à raison du loyer total de leur maison, mais

seulement à raison du loyer afférent aux parties du bâtiment dont ils se réservent la disposition (Arr. du C. d'Etat, 22 nov. 1851).

658. Lorsque le propriétaire d'un château ou d'une maison de campagne n'en a fait meubler que quelques pièces, la taxe mobilière doit être établie sur la valeur locative de l'habitation entière (1).

Dans l'évaluation du loyer mobilier, on comprend les cours, les écuries et les remises de luxe.

Les pavillons habitables, situés dans les jardins même séparés des habitations, sont soumis à la taxe mobilière.

659. Les employés et autres personnes logés comme pensionnaires chez des particuliers, les colons à gages et à portions de fruits, ainsi que les précepteurs, les dames de compagnie, les demoiselles de comptoir, les hommes d'affaires, intendants, économes, concierges, gardes particuliers et autres personnes de confiance qui, bien que nourries et à gages, ne sauraient être considérées comme en état de domesticité, sont soumis à la taxe personnelle. Quant à la taxe mobilière, ils n'en sont passibles qu'autant que la valeur locative de leur logement ne serait pas déjà comprise dans la cote du propriétaire ou du principal locataire (Instr. min., 30 sept. 1831).

660. Les domestiques de l'un ou de l'autre sexe, nourris et logés chez leurs maîtres et exclusivement occupés au service de la personne, du ménage ou de l'exploitation rurale, ne sont passibles ni de la taxe personnelle, ni de la contribution mobilière.

Mais les domestiques qui ont, en propriété ou en location, une habitation particulière, pour eux ou pour leur famille, sont, à raison de cette habitation, imposables à la contribution personnelle et mobilière (Même instruction ; Arr. du C. d'Etat, 31 juill. 1833).

661. Un célibataire majeur, demeurant chez ses pa-

---

(1) Un particulier, domicilié à Paris, où il paie la contribution personnelle, qui habite un certain temps de l'année dans une maison de campagne dont il n'est ni *propriétaire* ni *locataire*, ne peut être porté sur les rôles de la commune où est située la maison de campagne (Arrêt du Conseil d'Etat, du 11 nov. 1830.)

rents et remplissant un emploi public non salarié, comme celui de juge auditeur, juge suppléant, surnuméraire dans une administration, est imposable à la taxe personnelle (Instr. min., 30 sept. 1831).

Les enfants majeurs travaillant comme commis dans une maison de commerce ne sont imposables à la contribution personnelle que lorsqu'ils reçoivent un traitement en argent, le logement ou la nourriture.

Les enfants mineurs qui n'exercent aucune profession et qui n'ont point, par leur fortune personnelle, des moyens suffisants d'existence, ne peuvent pas être imposés à la taxe personnelle (Arr. du C. d'Etat, 19 oct. 1837).

Les nouveaux mariés, même habitant chez leurs parents et travaillant avec eux, doivent être imposés à la taxe personnelle (Instr. min. précitée).

SECTION V

De la contribution des patentes.

662. La loi qui régit la contribution des patentes est celle du 25 avril 1844. Cette loi a reçu successivement de nombreuses modifications dans les lois de finances des 18 mai 1850, 10 juin 1853, 4 juin 1858, 26 juillet 1860, 2 juill. 1862, 2 août 1862, 27 juill. 1870 et 23 juill. 1872.

Cette législation a été refondue par la loi du 15 juillet 1880, qui a été promulguée au *Journal officiel* du 22 juillet 1880, n° 199.

Tout individu, français ou étranger, qui exerce en France un commerce, une industrie, une profession non compris dans les exceptions prévues par la loi, est assujetti à la contribution des patentes.

La contribution des patentes se compose d'un droit fixe et d'un droit proportionnel.

SECTION VI

Privilége du Trésor.

663 à 694. Le privilége du Trésor public pour le recouvrement des contributions directes est réglé ainsi qu'il suit et s'exerce avant tout autre :

1° Pour la contribution foncière de l'année échue et de

l'année courante sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution;

2° Pour l'année échue et l'année courante des contributions mobilières, des portes et fenêtres, et toute autre contribution directe et personnelle sur tous les meubles et autres effets mobiliers appartenant aux redevables, en quelque lieu qu'ils se trouvent.

Tous fermiers ou locataires seront tenus, sur la demande qui leur en sera faite, de payer en l'acquit des redevables et sur le montant des fonds qu'ils doivent ou qui sont en leurs mains, jusqu'à concurrence de tout ou partie des contributions dues par ces derniers.

Les quittances des percepteurs pour les sommes légitimement dues leur seront allouées en compte (Loi du 12 nov. 1808, art. 1 et 2).

SECTION VII.

Prestation en nature.

695. La loi du 21 mai 1836 met à la charge des communes les chemins vicinaux légalement reconnus, et prescrit qu'en cas d'insuffisance des ressources ordinaires des communes, il sera pourvu à l'entretien de ces chemins à l'aide, soit de prestations en nature dont le maximum est fixé à trois journées de travail, soit de centimes spéciaux en addition au principal des quatre contributions directes et dont le maximum est fixé à cinq. Le conseil municipal peut voter l'une ou l'autre de ces ressources ou toutes deux concurremment.

L'article 3 de la même loi porte :

« Tout habitant, chef de famille ou d'établissement, à titre de propriétaire, de régisseur, de fermier ou de colon partiaire, porté au rôle des contributions directes, pourra être appelé à fournir chaque année une prestation de trois jours :

1° Pour sa personne et pour chaque individu mâle, valide, âgé de 18 ans au moins et de 60 ans au plus, membre ou serviteur de la famille et résidant dans la commune;

2° Pour chacune des charrettes ou voitures attelées et, en outre, pour chacune des bêtes de somme, de trait, de

selle, au service de la famille ou de l'établissement dans la commune (1). »

---

(1) Ainsi, d'après les dispositions de cet article, la prestation est due :

1° Pour sa personne, par tout habitant de la commune, qu'il soit célibataire ou marié, et quelle que soit sa profession, si d'ailleurs il est porté au rôle des contributions directes, mâle, valide, et âgé de 18 ans au moins et de 60 ans au plus ;

2° Par tout habitant de la commune, qu'il soit célibataire ou marié, s'il est porté au rôle des contributions directes, mâle, valide, âgé de 18 ans au moins et de 60 ans au plus, chef de famille ou d'établissement à titre de propriétaire, de régisseur, de fermier ou de colon partiaire. Dans ce cas, il doit la prestation pour sa personne d'abord, puisqu'il réunit toutes les conditions nécessaires ; il la doit, en outre, pour chaque individu mâle, valide, âgé de 18 à 60 ans, membre ou serviteur de la famille, et résidant dans la commune ; il la doit encore pour chaque charrette ou voiture attelée ou pour chaque bête de somme, de trait ou de selle, au service de la famille ou de l'établissement ;

3° Par tout individu, même non porté nominativement au rôle des contributions directes de la commune, même âgé de moins de 18 ans et de plus de 60 ans, même invalide, même du sexe féminin, même enfin n'habitant pas la commune, si cet individu est chef d'une famille qui habite la commune, ou si, à titre de propriétaire, de régisseur, de fermier ou de colon partiaire, il est chef d'une exploitation agricole ou d'un établissement industriel situé dans la commune. Dans ce cas, toutefois, il ne devrait pas la prestation pour sa personne, puisqu'il n'est pas dans les conditions voulues par la loi ; mais il la devra pour tout ce qui, personnes ou choses, dans les limites de la loi, dépend de l'établissement dont il est propriétaire ou qu'il gère à quelque titre que ce soit (Instruction du ministre de l'intérieur du 24 juin 1836).

Le 1er janvier de l'année à laquelle se reporte le rôle est, pour les personnes comme pour les choses, le point de départ des obligations en matière de prestation, et c'est, en conséquence, à cette époque que doivent exister les conditions qui donnent naissance à ces obligations

Lorsqu'une personne a plusieurs résidences qu'elle habite alternativement, c'est dans la commune où elle a son principal établissement et où elle habite le plus longtemps qu'elle doit être imposée pour sa personne, s'il y a lieu, et pour tout ce qui lui appartient (Inst. min. du 24 juin 1836).

Le conseil d'Etat a décidé, par arrêts des 28 juill. 1849, 31 mai 1854 et 4 janv. 1855, qu'un habitant de la ville qui passe chaque année plusieurs mois à la campagne sur ses propriétés, doit y être soumis à la prestation en nature, sinon pour sa personne, du moins à raison des domestiques serviteurs et chevaux attachés à son service ou au service de l'établissement dans la commune, si toutefois ces personnes et ces choses ne sont pas déjà imposées à la ville, domicile ordinaire de leur maître (Fiquenel, *Manuel des contributions directes*, p 460).

On doit entendre par *membres de la famille* imposables au nom du chef de famille, non-seulement les fils, mais les frères, beaux-frères, neveux et autres personnes vivant avec lui ou dans un établissement qui lui appartient ; par *serviteurs* imposables au nom du chef de l'établissement, tous les individus employés au service du maître et recevant de lui le logement, la nourriture et des gages ou un salaire annuel et permanent (Instr. min. du 24 juin 1836).

Les ouvriers, laboureurs ou artisans qui travaillent à la journée ou à la

696. La prestation est appréciée en argent conformément à la valeur attribuée annuellement pour la commune à chaque espèce de journée, par le conseil général, sur la proposition des conseils d'arrondissement. La prestation pourra être acquittée en nature ou en argent, au gré du contribuable. Toutes les fois que le contribuable n'aura pas opté dans les délais prescrits (1), la prestation sera de droit exigible en argent. La prestation non rachetée en argent pourra être convertie en tâches, d'après les bases et évaluations des travaux, préalablement fixées par le conseil municipal (Loi du 21 mai 1836, art. 4).

697. La prestation est due pour l'année entière par tous les contribuables qui sont légalement taxés au 1er janvier. Les faits qui surviennent postérieurement à cette époque ne peuvent motiver ni décharge, ni réduction. Ainsi, un individu imposé pour sa personne dans une commune qu'il n'a quittée qu'après le 1er janvier, ne peut prétendre à la décharge de sa cotisation en se fondant sur ce qu'il n'habite plus la commune (Arr. du C. d'Etat, 1er juin 1853). Pareillement, la vente des voitures et des bêtes de trait ou de somme, à raison desquelles le prestataire a été portée sur le rôle, ne peut donner lieu à décharge de tout ou partie de sa cote (Arr. du C. d'Etat, 22 fév. 1849, 20 juill. 1853, 20 nov. 1856, 6 et 14 janv. 1858).

---

tâche, ne sont pas compris dans la catégorie des serviteurs imposables pour le compte du chef de l'établissement (Même instruction).

L'habitant qui possède dans la commune plusieurs voitures, charrettes, chariots ou tombereaux susceptibles d'être attelés simultanément avec les bêtes lui appartenant, doit être imposé pour chacune de ces voitures (Arr. du C. d'Etat, 22 avril 1849 et 23 avril 1852).

Le propriétaire d'une voiture qui n'en fait usage qu'au moyen de chevaux de louage ne doit pas être porté au rôle des prestations pour cette voiture (Arr. du C. d'Etat, 22 juin 1845 et 23 avril 1852).

Pour que les bêtes de somme, de trait et de selle soient imposables, il faut qu'elles servent au possesseur ou pour son usage personnel, ou pour celui de sa famille, ou pour l'exploitation de son établissement, soit agricole, soit industriel. Si, au contraire ces animaux ne sont pas destinés à cet usage, s'ils sont un objet de commerce, ou s'ils sont destinés seulement à la consommation ou à la production, ils ne peuvent donner ouverture à la prestation en nature; il en serait de même si ces animaux, même destinés au service de l'exploitation étaient cependant trop jeunes pour y être employés (Instr. min., 24 juin 1836, et Arr. du C. d'Etat, 18 juill. et 19 déc. 1855 et 4 avril 1856).

(1) La déclaration d'option doit être faite dans le délai d'un mois à partir de la publication du rôle, laquelle a lieu ordinairement au mois d'octobre.

698. Les réclamations relatives aux taxes de prestation sont présentées dans la même forme (1) et dans les mêmes délais (2), instruites et jugées de la même manière que celles qui concernent les contributions directes proprement dites. Voyez p. 387 et suiv.

SECTION VIII

Taxe sur les billards publics et privés, sur les cercles et lieux de réunion où se paient des cotisations.

699. La loi du 16 septembre 1871 porte :

ART. 8. A dater du 1er octobre 1871, les billards publics et privés seront soumis aux taxes suivantes :

Paris	60 fr.
Villes au-dessus de cinquante mille âmes	30
Villes de dix mille âmes à cinquante mille âmes	15
Ailleurs	6

ART. 9. A dater de la même époque (1er octobre 1871) les abonnés des cercles, sociétés et lieux de réunions où se payent des cotisations, supporteront une taxe de vingt pour cent desdites cotisations payées par les membres ou associés. Cette taxe sera acquittée par les gérants secrétaires ou trésoriers. — Ne sont pas assujetties à la taxe les sociétés de bienfaisance et de secours mutuels, ainsi que celles exclusivement scientifiques, littéraires, agricoles, musicales dont les réunions ne sont pas quotidiennes.

ART. 10. Les taxes établies par les art. 8 et 9 de la présente loi seront doublées pour les contribuables qui auront fait des réclamations inexactes ou qui n'auront pas fait leur déclaration avant le 31 janvier de chaque année. — Lorsqu'il y aura lieu à perception nouvelle ou à changement dans la perception antérieure, la déclaration ne sera pas exigée et la taxe continuera à être perçue sur le pied de l'année précédente. — Les demandes en décharge devront, à peine de nullité, être faites avant le 31 janvier de chaque année.

SECTION IX

Taxe municipale sur les chiens. — Contribution sur les chevaux et voitures.

700. Depuis le 1er janvier 1856 il est établi dans toutes les communes et à leur profit, une taxe sur les chiens. Cette taxe ne peut excéder dix francs ni être inférieure à un franc. — Des décrets rendus en Conseil d'Etat règlent,

---

(1) Toutefois, les réclamations en matière de prestation, quel que soit le montant de la taxe, ne sont point assujetties au droit de timbre (Instr. du ministre de l'intérieur du 24 juin 1836 et Circulaire de l'admin. des contrib. dir., 22 août 1836); elles peuvent donc être formulées sur papier libre.

(2) Ainsi, pour la production des réclamations, le délai est de trois mois; mais ce délai ne court qu'à partir du 1er janvier de l'année à laquelle se rapportent les rôles, bien que ces rôles soient publiés dès le mois de novembre

sur la proposition des Conseils municipaux, et après avis des Conseils généraux, les tarifs à appliquer dans chaque commune (Loi du 2 mai 1855, art. 1er).

701. Les tarifs ne peuvent comprendre que deux taxes de qualités différentes. La plus élevée porte sur les chiens d'agrément ou servant à la chasse Les moins élevées portent sur les chiens de garde, comprenant ceux qui servent à guider les aveugles, à garder les troupeaux, les habitations, magasins, ateliers, et en général tous ceux qui ne sont pas compris dans la catégorie des chiens d'agrément ou servant à la chasse (1) (Décret du 4 août 1855, art. 1er). La taxe est due pour les chiens possédés au 1er janvier à l'exception de ceux qui, à cette époque, sont encore nourris par la mère. La taxe est due pour l'année entière (Même décret, art. 2).

702. Lorsqu'un contribuable décède dans le courant de l'année, ses héritiers sont redevables de la taxe ou de la portion de taxe non encore acquittée. En cas de déménagement des contribuables hors du ressort de la perception, la taxe est immédiatement exigible pour la totalité de l'année courante (Même décret, art. 3 et 4).

703. Du 1er octobre de chaque année au 15 janvier de l'année suivante, les possesseurs de chiens devront faire, à la mairie, une déclaration indiquant le nombre de leurs chiens et les usages auxquels ils sont destinés, en se conformant aux dispositions de l'art. 1er du présent décret. Ceux qui auront fait cette déclaration avant le 1er janvier devront la rectifier, s'il est survenu quelques changements dans le nombre et la destination de leurs chiens (Art. 5 du décret précité) (2).

Les déclarations sont inscrites sur un registre spécial; il en est donné un reçu aux déclarants; les récépissés font mention des nom et prénoms du déclarant, de la date de la déclaration, du nombre et de l'usage des chiens déclarés (Même décret, art. 6).

---

de l'année précédente (Arr. du C. d'Etat, 18 avril 1845). En conséquence, les contribuables peuvent présenter leurs réclamations jusqu'au 31 mars inclusivement.

(1) Aux termes du décret du 9 janv. 1856, la taxe à percevoir sur les chiens dans le département de la Seine est réglé de la manière suivante: — 1° Dans la ville de Paris, à 10 fr. pour les chiens d'agrément ou servant à la chasse: à 5 fr. pour les chiens de garde et autres classés dans la seconde catégorie.— 2° Dans les autres communes, à 8 fr. pour les chiens d'agrément ou servant à la chasse; à 3 fr. pour les chiens de garde et autres classés dans la seconde catégorie. — Un chien qui suit son maître à l'extérieur ou erre dans les rues en toute liberté, doit être rangé dans la première catégorie. Il doit en être de même d'un chien de petite taille qui, par sa nature, ne peut être considéré comme destiné exclusivement à la garde de l'habitation (Arr. du C. d'Etat, 11 févr. et 18 mars 1857).—On doit ranger dans la première catégorie un chien destiné à la garde de l'habitation, mais accompagnant son maître dans ses promenades: un chien servant à la garde, mais admis habituellement dans les bureaux de son maître et dans l'intérieur de ses appartements (Arr. du C. d'Etat, 24 juin 1857).

(2) Aux termes d'un décret du 3 août 1861, les possesseurs de chiens qui, dans les délais fixés par l'art. 5 du décret du 4 août 1855, auront fait à la mairie une déclaration indiquant le nombre de leurs chiens et les usages

704. Celui qui, possédant un ou plusieurs chiens, n'a pas fait de déclaration est passible d'une taxe *triple* pour chaque chien. Celui qui a fait une déclaration incomplète ou inexacte est passible d'une taxe *double* pour chaque chien non déclaré ou porté avec une fausse désignation.

Lorsqu'un contribuable aura été soumis à un accroissement de taxe et que, pour l'année suivante, il ne fera pas la déclaration exigée, la taxe sera *quadruplée*; s'il fait de nouveau une déclaration incomplète, la taxe sera *triplée* (Décret précité, art. 10).

Lorsque des faits nouveaux, donnant lieu à des accroissements de taxe, n'ont pas été constatés en temps utile pour entrer dans la formation du rôle primitif, il est dressé, dans le cours de l'année, un rôle supplémentaire, conformément aux dispositions du présent réglement (Art. 11 du décret précité).

705. Les réclamations relatives à la taxe des chiens doivent être présentées et jugées dans les mêmes formes et les mêmes délais que les réclamations en matière de contributions directes. Ainsi, elles doivent être, dans les trois mois à partir de l'émission des rôles, déposées et enregistrées à la sous-préfecture, ou à la préfecture (dans les chefs-lieux de département), transmises au directeur des contributions directes, renvoyées par lui aux contrôleurs, communiquées par ces derniers agents aux répartiteurs et jugées ensuite par le conseil de préfecture (1) (Circ. min., 26 sept. 1855).

706. La loi du 2 juillet 1862 sur l'impôt des chevaux et voitures a été remise en vigueur depuis le 1er janvier 1872. Cette loi porte :

Art. 5. La contribution sera établie d'après le tarif suivant :

VILLES, COMMUNES OU LOCALITÉS DANS LESQUELLES LE TARIF EST APPLICABLE.	SOMME A PAYER non compris le fonds de non-valeur par chaque VOITURE à quatre roues.	VOITURE à deux roues.	CHEVAL de selle ou d'attelage.
PARIS.	60 fr.	40 fr.	25 fr.
Les Communes autres que Paris, ayant plus de 40,000 âmes de population.	50	25	20
Les Communes de 20,001 à 40,000 âmes. .	40	20	15
Les Communes de 3,001 à 20,000 âmes. .	25	10	10
Les Communes de 3,000 âmes et au-dessous.	10	5	5

auxquels ils sont destinés, en se conformant aux distinctions établies par l'art. 1er du même décret, ne sont plus tenus de la renouveler annuellement. En conséquence, la taxe à laquelle ils ont été soumis continuera à être payée jusqu'à déclaration contraire. — Le changement de résidence du contribuable hors de la commune ou du ressort de la perception, ainsi que toute modification dans le nombre et la destination des chiens entraînant une aggravation de taxe, rendra une nouvelle déclaration obligatoire.

(1) Le recouvrement de la taxe des chiens ayant lieu comme en matière de

ART. 7. Ne donnent pas lieu au paiement de la taxe :

1° Les chevaux et voitures possédés en conformité des règlements du service militaire ou administratif, et par les ministres des différents cultes ;

2° Les juments et étalons exclusivement consacrés à la reproduction ,

3° Les chevaux et voitures exclusivement employés aux travaux de l'agriculture ou d'une profession quelconque donnant lieu à l'application de la patente.

ART. 10. Si le contribuable a plusieurs résidences, il sera, pour les chevaux et voitures qui le suivent habituellement, imposé dans la commune où il est soumis à la contribution personnelle, conformément à l'article 13 de la loi du 21 avril 1832, mais la contribution sera établie suivant la taxe de la commune de cette résidence, et suivant la taxe afférente à la population de cette commune.

ART. 11. Les contribuables sont tenus de faire la déclaration des voitures et des chevaux à raison desquels il sont imposables, et d'indiquer les *différentes communes* où ils ont des habitations, en désignant celles où ils ont des éléments de cotisation en permanence.

Les déclarations sont valables pour toute la durée des faits qui y ont donné lieu ; elles doivent être modifiées dans le cas de changement de résidence hors de la commune ou du ressort de la perception, et dans le cas de modifications survenues dans les bases de cotisation.

Les déclarations seront faites ou modifiées, s'il y a lieu, le 15 janvier, au plus tard, de chaque année, à la mairie de l'*une* des communes où les contribuables ont leur résidence.

ART. 12. Les taxes seront doubles pour les voitures et les chevaux qui n'auront pas été déclarés, ou qui auront été déclarés d'une manière inexacte.

707. Des dispositions nouvelles en cette matière ont été introduites par la loi du 23 juillet 1872 :

5. A partir du 1er janvier 1873, les taxes spécifiées à l'article 5 de la loi du 2 juillet 1862, concernant la contribution sur les voitures et les chevaux, seront appliquées :

1° Aux voitures suspendues destinées au transport des personnes ;

2° Aux chevaux servant à atteler les voitures imposables ;

3° Aux chevaux de selle;

6. La taxe est réduite de moitié pour les voitures et les chevaux imposables d'après l'article ci-dessus, lorsqu'ils sont exclusivement employés au service de l'agriculture ou d'une profession quelconque donnant lieu à l'imposition de droits de patente, sauf en ce qui concerne les professions rangées dans le tableau G annexé à la loi du 18 mai 1850 et dans les tableaux correspondants annexés aux lois de patentes subséquentes.

---

contributions directes, il suit de là que les réclamations qui ont pour objet une cote inférieure à 30 fr. peuvent être rédigées sur papier libre. Ce n'est qu'autant que les réclamations s'appliquent à une cote supérieure à 30 fr. qu'elles doivent être formulées sur papier timbré.

Les demandes en décharge ou en réduction de la taxe des chiens doivent être accompagnées de la quittance des termes échus, autrement elles ne sont point recevables (Arr. du C. d'Etat du 12 janv. 1860, *Gaz. des Trib.*, 20 janv. 1860).

7. L'exemption de taxe prévue par l'article 7 de la loi du 2 juillet 1862 est étendue :

1° Aux voitures et chevaux affectés exclusivement au service des voitures publiques qui sont soumises aux droits perçus par l'administration des contributions indirectes ;

2° Aux chevaux et voitures possédés par les marchands de chevaux, carrossiers, marchands de voitures et exclusivement destinés à la vente ou la location ;

3° Aux chevaux et voitures possédés en conformité des règlements du service militaire ou administratif.

8. Les possesseurs de chevaux et de voitures imposables sont passibles de la taxe pour l'année entière, en ce qui concerne les faits existants au 1er janvier

Les personnes qui, dans le courant de l'année, deviennent possesseurs de voitures ou de chevaux imposables, doivent la contribution à partir du 1er du mois dans lequel le fait s'est produit et sans qu'il y ait lieu de tenir compte des taxes imposées au nom des précédents possesseurs.

9. Dans le cas où, à raison d'une résidence nouvelle, le contribuable devient passible d'une taxe supérieure à celle à laquelle il a été assujetti au 1er janvier, il doit un droit complémentaire égal au montant de la différence, et calculé à partir du 1er du mois dans lequel le changement de résidence s'est produit.

Dans les cas prévus au présent article et au paragraphe 2 de l'article précédent, les déclarations que les contribuables sont tenus de faire en exécution de l'article 11 de la loi du 2 juillet 1862, doivent être effectuées dans le délai de trente jours, à partir de la date à laquelle se sont produits les faits susceptibles de motiver l'imposition de nouvelles taxes ou de suppléments de taxes.

SECTION X.

De la perception et du recouvrement des contributions.

708. Les percepteurs ont seuls titre pour effectuer et poursuivre le recouvrement des contributions directes appartenant au Trésor public, et celui de toutes contributions locales et spéciales établies dans les formes voulues par la loi (Règlement du Ministre des finances du 26 août 1834, art. 8).

Les percepteurs ne peuvent exiger aucunes sommes pour des contributions, s'ils ne sont porteurs d'un rôle confectionné par le directeur des contributions directes, rendu exécutoire par le préfet, et publié dans chaque commune par le maire (Même règlement, art. 9). Cette publication est faite par affiches apposées à la porte de la maison commune ou de l'église, le premier dimanche

qui suit la remise des rôles (Loi du 16 thermidor an VIII, art. 15).

709. Immédiatement après la publication des rôles, le percepteur est tenu de faire parvenir aux contribuables les avertissements dressés par le directeur des contributions. Les frais de confection et de remise des avertissements sont fixés à cinq centimes par article de rôle, ils sont ajoutés dans les rôles au montant de chaque cote, les contribuables les acquittent en même temps que la contribution. Le percepteur n'a donc, à cet égard, plus rien à exiger des contribuables (Loi du 15 mai 1818, art. 51; Règlement du Ministre des finances du 21 déc. 1839, art. 10).

Les percepteurs sont tenus de se rendre, à des jours déterminés, dans les communes de leur perception autres que celles où ils sont obligés de résider (Même règlement, art. 26).

710. Les percepteurs sont responsables, envers le Trésor, des sommes qu'ils sont chargés de percevoir, s'ils ne justifient pas avoir fait les diligences de droit, sauf leur recours contre les contribuables.

Le percepteur qui, pendant trois années, à dater de la remise des rôles, n'a point fait de poursuites, ou qui les a suspendues contre un contribuable en retard, perd son recours et toute action contre lui (Loi du 3 frimaire an VII, art. 148, 149 et 150).

711. Les contributions directes sont payables par douzièmes, à l'échéance de chaque mois, et en numéraire (1). Les paiements doivent être effectués à la caisse du percepteur et non ailleurs, à peine de nullité (Loi du 3 frimaire an VII, art. 1er et 146).

L'obligation de payer les termes échus des contribu-

(1) Il importe de faire observer ici que le douzième des contributions doit être versé à la caisse du percepteur le dernier jour de chaque mois au plus tard. Car aux termes des lois et règlements qui régissent la matière, le percepteur est autorisé à faire des poursuites contre le contribuable qui n'a pas au premier du mois acquitté le douzième échu de ses contributions pour le mois précédent. Ainsi le contribuable qui entend jouir de la faculté d'acquitter ses contributions par douzièmes, devra payer, par exemple, le douzième du mois de janvier le 31 de ce mois au plus tard, et continuer ses paiements de mois en mois, sans qu'il soit besoin d'autre avis que celui adressé chaque année par le directeur des contributions.

tions doit être remplie par le contribuable, quels que soient le montant et la nature des réclamations qu'il ait à former, sauf à lui rembourser les sommes qu'il aurait payées en plus (Arrêté du 24 floréal an VIII, art. 16).

712. Lorsqu'un contribuable doit sur deux exercices, le percepteur peut imputer le paiement qu'il reçoit sur l'arriéré, sans que le contribuable puisse s'y opposer (Instr. min. du 21 février 1809).

Le contribuable ne peut être contraint de payer que les portions échues de ses contributions (1) (Loi du 3 frimaire an VII, art. 146).

713. Le percepteur doit émarger sur le rôle, en présence du contribuable, la somme qu'il reçoit, croiser les articles entièrement soldés, et délivrer gratis au contribuable une quittance sur papier libre, sur laquelle sont mentionnés les frais payés, s'il en existe (Loi du 16 thermidor an VIII, art. 10).

Si le contribuable vient à perdre la quittance, le percepteur est obligé de lui délivrer sans frais un *duplicata* (Loi des 10-20 juill. 1791).

714. Tout propriétaire d'inscriptions directes ou d'inscriptions départementales sur le grand-livre peut en compenser les arrérages, soit avec ses contributions directes, soit avec celles d'un tiers à ce consentant. Il suffit d'en faire, à cet effet, la déclaration au receveur général, qui se charge de la recette desdits arrérages et de l'application de leur montant au paiement de ces contributions, dans quelque lieu qu'elles doivent être acquittées (Loi du 14 avril 1819, art. 6).

SECTION X.

Responsabilité des propriétaires et des principaux locataires

715. Les propriétaires et, à leur place, les principaux locataires, doivent, un mois avant l'époque du déménagement de leurs locataires ou sous-locataires, se faire représenter par ces derniers, les quittances de leurs contributions personnelle et mobilière, et des patentes, s'ils sont patentables. Lorsque les locataires ne représentent pas ces

(1) Voir la note de la page précédente.

quittances, les propriétaires ou les principaux locataires sont tenus, sous leur responsabilité personnelle, de donner, dans les trois jours, avis du déménagement au percepteur.

Si le percepteur refuse de recevoir la déclaration à l'époque prescrite, et d'en délivrer une reconnaissance, elle peut lui être notifiée par huissier, et, dans ce cas, les frais de l'acte sont à la charge du percepteur.

Dans le cas de déménagement furtif, les propriétaires, et, à leur place, les principaux locataires, deviennent responsables des termes échus de la contribution de leurs locataires, s'ils n'ont pas fait constater, dans les trois jours, ce déménagement par le maire, le juge de paix ou le commissaire de police.

Dans tous les cas, et nonobstant toute déclaration de leur part, les propriétaires ou principaux locataires demeurent responsables de la contribution des personnes logées par eux en garni (Loi du 21 avril 1832, art. 22 et 23 (1).

En matière d'impôt de patentes, les propriétaires ou principaux locataires, doivent donner avis au percepteur des déménagements de leurs locataires, un mois avant le terme fixé par le bail ou par les conventions verbales, et dans les trois jours en cas de déménagement furtif, sous peine d'être personnellement responsables du dernier douzième échu et du douzième courant dus par le patentable.

A l'égard de la patente, la garantie n'est établie contre le propriétaire ou le principal locataire que pour le douzième arriéré et le douzième courant dus par le patentable. Voyez add. nº 1110.

716. Tout propriétaire qui est dans l'usage de louer (2)

(1) Ainsi, à l'égard de la contribution mobilière, le propriétaire ou le principal locataire est responsable de la totalité de la taxe pour tout *déménagement ordinaire*, et seulement des termes échus lorsqu'il s'agit de déménagement furtif. La déclaration du déménagement met le propriétaire à l'abri du recours en garantie, quand le déménagement n'est pas opéré avant l'expiration des vingt-sept ou trente jours qui suivent la déclaration.

(2) Cette condition est de rigueur. Ainsi, il n'y a pas lieu à dégrèvement pour les maisons qu'on ne loue pas habituellement, telles que les châteaux et maisons de campagne, quand bien même les propriétaires ne les auraient pas habités pendant le cours de l'année pour laquelle ils réclament (Circulaire du 12 août 1833).

une maison ou une partie de maison (par exemple, un appartement, une boutique ou une usine), et qui est resté pendant plus de *trois mois* sans la louer, peut réclamer un dégrèvement de sa contribution foncière, et de celle des portes et fenêtres pour toute la durée de la vacance ou du chômage. L'inhabitation ou la vacance ne peut donner lieu qu'à une demande en remise ou modération (Arr. du C. d'Etat, 27 déc. 1854 et 21 fév. 1855). La demande doit être adressée au préfet. Elle peut être présentée à toute époque de l'année, pourvu qu'elle le soit dans les quinze jours qui suivent la cessation de la vacance. Il suffit, pour donner lieu à la remise des contributions, que la vacance soit au moins de trois mois consécutifs, sans qu'il soit nécessaire que les trimestres prennent du 1er janvier au 1er avril, ou du 1er avril au 1er juillet, etc.; il faut seulement que les trois, six, neuf ou douze mois soient complets (Circulaire du 31 août 1844; Résumé des lois et règlements du 10 mai 1849, n° 15; Fiquenel, *Manuel des contributions directes*, n° 544). La demande doit être rédigée sur papier timbré quand la cote contre laquelle on réclame est de 30 fr. et au-dessus.

Voyez, à l'égard du mode de déclaration de vacance en usage dans le département de la Seine, ce que nous disons ci-après, p. 399, note 1.

717. Toutes les fois qu'une propriété change de maître, chaque nouvel acquéreur doit faire inscrire cette mutation sur le registre spécial que tient le contrôleur. Cette note doit contenir la désignation précise de la propriété ou des propriétés qui en sont l'objet, et exprimer à quel titre la mutation s'est opérée. L'ancien propriétaire est intéressé à faire opérer lui-même cette mutation, car c'est sur lui ou contre ses héritiers que se poursuit le recouvrement tant qu'elle n'a pas été faite (Arr. du C. d'Etat, 23 janv. 1820.)

SECTION XII.

Des poursuites à défaut de paiement des contributions.

718. Le contribuable qui n'a pas acquitté, au premier du mois, le douzième échu de sa contribution pour le mois précédent, est dans le cas d'être poursuivi. Toutefois, le percepteur ne peut commencer les poursuites avec frais qu'après avoir prévenu le contribuable retardataire par

une sommation *sans frais* et une contrainte comminatoire. Ces actes sont envoyés au domicile du redevable, s'il réside dans la commune : s'il n'y réside pas, ils sont remis à son principal fermier, locataire ou régisseur, et, à défaut, à la personne qui le représente. Ils doivent être remis huit jours avant le premier acte de poursuite qui donne lieu à des frais; mais le percepteur n'est pas tenu de les renouveler pour la contribution d'un même contribuable dans le courant de l'exercice (Règlement du ministre des finances du 21 déc. 1839, art. 20 et 21).

Les poursuites comprennent, sans division d'exercices, toutes les sommes dues par le même contribuable. Aucune poursuite donnant lieu à des frais, ne peut être exercée dans une commune qu'en vertu d'une contrainte décernée par le receveur particulier de l'arrondissement et visée par le sous-préfet (Même règlement, art. 22 et 23).

Les poursuites en matière de contributions directes sont exercées par des porteurs de contraintes et par des garnisaires; les porteurs de contraintes agissent dans tous les degrés de poursuites; les garnisaires ne sont employés que pour la garnison collective ou individuelle (Même règlement, art. 28).

719. A Paris et dans le département de la Seine, les moyens et degrés de poursuites, en matière de contributions directes, sont établis ainsi qu'il suit, savoir :

Poursuites administratives.	1er degré.	Sommation avec frais.
	2e degré.	Garnison collective ou individuelle.
Poursuites judiciaires.. . .	3e degré.	Commandement.
	4e degré.	Saisie.
	5e degré.	Vente.

(Arrêté du Préfet de la Seine du 24 déc. 1859, art. 45 (1)

---

(1) Aux termes du même arrêté (art. 116), les formules d'actes de poursuites de tous les degrés, jusqu'à la garnison inclusivement, doivent être imprimés sur un papier de couleur différente pour chaque degré, savoir :

Sommations sans frais, sur papier vert;
Contraintes comminatoires, sur papier rose;
Sommations avec frais, sur papier bleu;
Bulletins de garnison collective, sur papier jaune;
Bulletins de garnison individuelle, sur papier lilas.
Tous les autres actes peuvent être imprimés ou écrits sur papier blanc.

1er DEGRÉ DE POURSUITES. — *Sommation avec frais.*

720. Cette sommation ne peut être faite au contribuable que huit jours après la délivrance de la sommation *sans frais* et de la contrainte comminatoire.

Le coût de la sommation avec frais est fixé ainsi qu'il suit :

Pour un débet de 10 fr. et au-dessous.	0 fr.	15 c.
Idem au-dessus de 10 fr jusqu'à 35 fr.	0	25
Idem au-dessus de 35 fr. jusqu'à 70 fr.	0	50
Idem au-dessus de 70 fr. jusqu'à 100 fr.	0	75
Idem au-dessus de 100 fr.	1	00

(Arrêté précité, art. 48).

2e DEGRÉ DE POURSUITES. — *Garnison collective ou individuelle.*

721. Les poursuites par voie de garnison sont employées contre les contribuables retardataires qui ne se sont pas libérés trois jours après la sommation *avec frais*.

La garnison est collective ou individuelle. Elle est collective, lorsqu'elle a lieu à la fois contre plusieurs redevables par un seul agent de poursuites. Elle est pratiquée en vertu de la contrainte décernée pour la sommation avec frais.

Le coût de la garnison collective est fixé ainsi qu'il suit :

Pour un débet de 10 fr. et au-dessous.	0 fr.	25 c.
Idem au-dessus de 10 fr jusqu'à 35 fr.	0	50
Idem au-dessus de 35 fr. jusqu'à 70 fr.	0	75
Idem au-dessus de 70 fr. jusqu'à 100 fr.	1	00
Idem au-dessus de 100 fr.	1	25

La garnison est individuelle lorsqu'elle a lieu contre un seul redevable par un garnisaire à domicile (1). Elle ne s'exerce qu'en vertu d'une contrainte décernée par le receveur, et visée par le préfet. Elle ne peut être employée que trois jours après la garnison collective ou trois jours après la sommation avec frais, lorsque la garnison collective n'a pas été exercée. Un contribuable ne peut être soumis à la garnison individuelle si ses contributions ne

(1) A Paris, les garnisaires sont choisis parmi d'anciens militaires appartenant à l'hôtel des Invalides, et doivent se présenter en uniforme au domicile des contribuables chez lesquels ils sont placés.

s'élèvent à 150 fr. et s'il n'est en retard d'au moins trois douzièmes. Le garnisaire ne peut rester plus de deux jours chez un redevable. Il délivre à celui chez lequel il s'établit un imprimé intitulé : *Bulletin de garnison individuelle à domicile* (1). Si le contribuable se libère le jour même où il reçoit le garnisaire, le comptable ordonne à celui-ci de se retirer et le contribuable ne doit que les frais d'une journée. Le prix de la journée de garnison à domicile est de 3 fr. sans vivres. Pendant la durée de la garnison à domicile, l'agent ne peut exercer aucun autre acte de poursuites (Arrêté du préfet de la Seine du 24 déc. 1859, art. 50 à 57).

3e DEGRÉ DE POURSUITES. — *Commandement.*

722. Le commandement n'a lieu que trois jours après l'exercice de la garnison.

Le commandement est fait et signifié par le ministère d'un porteur de contraintes judiciaires, à la requête du percepteur. Il porte injonction au contribuable de payer, dans le délai de trois jours, à peine de saisie et de vente de ses meubles.

A Paris et dans le département de la Seine, le coût du commandement est fixé, pour l'original et la copie signifiée, frais de timbre compris, de la manière suivante, plus les droits d'enregistrement lorsqu'il y a lieu, savoir :

Pour un débet de 35 fr. et au-dessus.	1 fr.	10
Idem au-desssus de 35 fr. jusqu'à 70 fr.	1	50
Idem au-dessus de 70 fr. jusqu'à 100 fr.	2	00
Idem au-dessus de 100 fr.	2	80

(Arrêté du préfet de la Seine du 22 sept. 1871).

Dans les autres localités, le coût du commandement est fixé d'après le règlement adopté par le préfet du département.

4e DEGRÉ DE POURSUITES. — *Saisie.*

723. La saisie des meubles et effets est toujours pré-

(1) Par cet acte, le garnisaire déclare au contribuable qu'il s'établit pour deux jours en *garnison réelle* dans son domicile, pour avoir paiement des termes exigibles des contributions, le prévenant, en outre, qu'à défaut de paiement dans le délai de trois jours, il sera procédé contre lui par voie de *commandement, saisie* et *vente*.

cédée d'un commandement ; elle ne peut avoir lieu que trois jours après la signification de cet acte, et en vertu de l'autorisation spéciale du préfet. Cette autorisation, accordée d'après l'état que le percepteur produit des contribuables retardataires, comprend celle de procéder à la vente. Si le contribuable ne se libère pas dans le délai déterminé, la saisie est faite par le ministère d'un porteur de contraintes (1) assisté de deux témoins, en exécution d'un mandement délivré par le percepteur.

L'agent judiciaire, en procédant à la saisie, doit se conformer aux dispositions du Code de procédure civile (art. 583 à 625).

5e DEGRÉ DE POURSUITES. — *Vente.*

724. Il n'est procédé à la vente des meubles et effets saisis qu'en vertu de l'autorisation spéciale du préfet.

---

(1) Suivant l'arrêté du préfet de la Seine du 24 déc. 1859 (art. 81), il est alloué, pour le procès-verbal de saisie, indépendamment du prix du papier timbré et du droit d'enregistrement, s'il y a lieu, savoir :

Au porteur de contraintes :		fr. c.	fr. c.
Pour un débet de 35 fr. et au-dessus.	Original de l'exploit.	0 75	1 00
	Copies à la partie et au gardien.	0 25	
Pour un débet au-dessus de 35 fr. et jusqu'à 70 fr.	Original.	1 50	2 00
	Copies.	0 50	
Pour un débet au-dessus de 70 fr. et jusqu'à 100 fr.	Original.	2 25	3 00
	Copies.	0 75	
Pour un débet au-dessus de 100 fr.	Original.	3 00	4 00
	Copies.	1 00	

Aux témoins :

Pour un débet de 70 fr. et au-dessous, à raison de 50 c. chacun. 1 fr. 00 c.
Pour un débet au-dessus de 70 fr., à raison de 75 c. chacun. . . 1 50

Au gardien :

Pendant les dix premiers jours de garde effective, 1 fr. 50 c. par jour. Pour les jours suivants, 25 c. par jour, sans que, dans aucun cas, ce salaire puisse excéder 18 fr.

Si le gardien réclame, en outre, le remboursement des frais ou des déboursés, il est statué par le préfet.

Les mêmes taxes sont dues pour le procès-verbal de récolement dans le cas où le porteur de contraintes, en se présentant pour saisir, a trouvé une saisie déjà faite.

Cette vente ne peut avoir lieu que huit jours après la clôture du procès-verbal de saisie ; néanmoins, ce délai peut être abrégé avec l'autorisation du préfet, lorsqu'il y a lieu de craindre le dépérissement des objets saisis. La vente est affichée et publiée un jour avant son ouverture. La vente se fait par un commissaire-priseur dans les villes où ils sont établis. Dans les autres lieux la vente est faite par le porteur de contraintes.

725. Tout contribuable, à qui des frais sont réclamés, a droit d'exiger la communication des contraintes en vertu desquelles il est poursuivi, ainsi que des états de frais sur lesquels il figure et des originaux des actes judiciaires le concernant (Arrêté du préfet de la Seine du 24 déc. 1859, art. 121).

SECTION XIII.

Des moyens comminatoires.

726. A Paris, les receveurs-percepteurs des contributions sont dans l'usage d'adresser aux contribuables certains avis officieux qui ne sont point prescrits par les instructions et règlements. Mais il importe de remarquer que ces avis ne sont que des actes volontaires de la part des fonctionnaires dont ils émanent; que ces derniers peuvent, s'ils le veulent, se dispenser de les notifier aux redevables, et diriger sans retard des poursuites contre eux.

Nous donnerons ici le détail de ces avis qui sont en dehors des obligations du receveur envers les contribuables.

1° Il n'est dû à chaque contribuable qu'une seule sommation sans frais, et une contrainte comminatoire. Par conséquent, toutes les fois que le receveur en envoie plus d'une au même contribuable, dans le cours d'une année, ce n'est qu'officieusement, et il peut restreindre le nombre de sommations autant qu'il le veut sans que les contribuables puissent se plaindre.

2° Entre chaque degré de poursuites, les percepteurs signifient un acte qu'on appelle *contrainte*, ou adressent une lettre au retardataire. Ils renouvellent ou suppriment à volonté ces avis officieux; le contribuable ne peut donc retarder le paiement des douzièmes échus sous le prétexte que ces actes officieux ne lui ont point été adressés.

3° Les lettres ou communications de mandements avant la notification des actes judiciaires et autres démarches sans frais que les percepteurs emploient vis-à-vis des retardataires, ne sont nullement obligatoires, et ils peuvent s'en dispenser toutes les fois qu'ils le jugent convenable.

Enfin, les paiements qui ont lieu autrement que par douzièmes sont aussi le résultat de conventions entre les redevables et les percepteurs, et ne peuvent être reçus qu'autant qu'ils s'accordent avec le principe fondamental du paiement par douzièmes.

Les paiements en usage à Paris pour les personnes qui ne veulent point s'assujettir à acquitter leurs cotes par douzièmes, sont :

Les paiements par trimestres, qui s'effectuent au 15 des mois de février, mai, août et novembre de chaque année;

Les paiements par moitié, au 15 mars et 15 septembre de chaque année;

Et enfin, pour les propriétaires seulement, le paiement de la totalité de l'année, du 15 au 20 juin de chaque année.

Le premier paiement, par trimestre ou par moitié des cotes mobilières et patente, a lieu, par exception, à l'époque de l'émission des rôles.

SECTION XIV.

Des réclamations.

727. Quatre sortes de réclamations peuvent être formées en matière de contributions directes : celles en décharge et en réduction; celles en remise et en modération.

Il importe de ne point confondre ces différentes espèces de demandes.

Si le contribuable a été taxé pour un bien ou des facultés qu'il n'a pas, ou dans une commune où il n'est n habitant ni propriétaire, il a droit à une *décharge*.

Si sa cote, établie dans le rôle où elle doit l'être, est trop forte, il a droit à une *réduction*.

Si, justement taxé dans le principe, il perd en totalité les revenus, objet de la taxe, il a droit à une *remise*.

Enfin, s'il ne perd qu'une partie de ces revenus, il n'a droit qu'à une *modération* (1).

Décharges et réductions suivant la nature des contributions.

Contribution foncière. — Lorsqu'un propriétaire est imposé dans une commune pour un bien situé dans une autre, il y a lieu à décharge dans la commune où le réclamant a été mal imposé. — Lorsqu'une propriété a été cotisée sous un autre nom que celui du véritable propriétaire, il y a lieu à mutation de cote. — Lorsqu'un propriétaire est taxé dans une proportion plus forte qu'un ou plusieurs propriétaires de la commune, il y a lieu à réduction du taux commun des autres cotes (Arrêté du 28 floréal an VIII). — Il y a également lieu à décharge ou réduction dans le cas de disparition du fonds par suite de corrosion ou d'envahissement par les eaux, d'incendie et de destruction totale ou partielle de propriétés bâties (Loi du 15 sept. 1807).

Contribution personnelle et mobilière. — Il y a lieu à décharge ou réduction sur la contribution personnelle et mobilière : 1° pour faux emploi, lorsqu'un contribuable est taxé dans une commune où il n'a pas de domicile ou d'habitation meublée, ou lorsqu'il se trouve dans le cas d'exemption déterminé par la loi ; 2° pour double emploi, lorsqu'un contribuable se trouve imposé dans deux communes différentes, quoique n'ayant qu'une seule habitation; 3° pour surtaxe comparative, lorsque l'évaluation du loyer servant de base à sa cote mobilière est trop élevée comparativement à celle des autres contribuables de

(1) La *décharge* et la *réduction* sont de justice rigoureuse quand elles sont dues, elles ne peuvent être refusées. Ainsi tout contribuable qui a été indûment ou trop imposé a droit à décharge ou à réduction.

La *remise* et la *modération* ne sont pas de droit strict. Ces sortes d'allégements s'adressent à la voie gracieuse, et peuvent être accordées intégralement ou en partie seulement, suivant la latitude du fonds de non-valeur mis à la disposition du préfet. Il est une autre nature de réclamation en faveur du contribuable, c'est la demande en *décharge de garantie* qui se forme dans le cas où le propriétaire ou le principal locataire a omis de dénoncer au percepteur le départ d'un locataire un mois avant son déménagement, ou bien de faire constater dans les trois jours le déménagement furtif d'un locataire ou bien encore lorsque le percepteur fait une fausse application de la loi sur le privilége du Trésor public.

la commune (Arrêté du 24 floréal an VIII, et loi du 21 avril 1832).

Contribution des portes et fenêtres. — Il y a lieu à décharge sur cette contribution, lorsqu'un contribuable est imposé pour des ouvertures qui ne le concernent point ou que la loi exempte de l'impôt, et lorsqu'il est imposé plusieurs fois pour les mêmes bâtiments.—Il y a lieu à réduction lorsqu'il existe des erreurs, soit dans le nombre, soit dans la nature des portes et fenêtres qui lui sont attribuées.

Contribution des patentes. — Il y a lieu à décharge lorsqu'un contribuable a été imposé pour une profession qu'il n'exerce pas ou qu'il avait cessé d'exercer avant le 1er janvier de l'année pour laquelle le rôle est établi, ou lorsqu'il est imposé plusieurs fois au droit fixe soit dans la même commune, soit dans des communes différentes, ou cotisé deux fois au droit proportionnel pour les mêmes bâtiments. — Il y a lieu à réduction en cas d'erreur dans la désignation de la classe ou de la profession, dans le nombre ou la nature des instruments de production, dans l'évaluation de la valeur locative servant de base au droit proportionnel. — Il y a encore lieu à réduction en cas de fermeture des magasins, boutiques et ateliers, par suite de décès ou de faillite déclarée. — Enfin, il y a lieu à transfert de la patente en cas de cession d'établissement (Instruction ministérielle du 30 fructidor an II, et loi du 25 avril 1844, art. 23).

Remises et modérations.

Tout contribuable peut se pourvoir en remise ou modération dans le cas de perte totale ou partielle de son revenu d'une année, par suite de grêle, gelée, inondation, incendie ou autre accident fortuit (Arrêté du 24 floréal an VIII, et loi du 15 sept. 1807); — pour perte de bestiaux, lorsque la perte provient d'une épizootie générale qui a affecté le produit des pâturages consommés sur le sol (Circulaires des 1er mars 1830 et 21 janv. 1836); — pour maisons inhabitées, lorsque ces maisons sont consacrées à la location (Loi des 3 frimaire an VII, 15 sept 1807 et 28 juin 1833); — pour usines en chômage (Décision ministérielle, 3 mai 1832); — pour tout événement postérieur à l'établissement du rôle, et qui a mis le contribuable dans

l'impossibilité de se libérer, soit en totalité, soit en partie.

Les démolitions totales ou partielles des maisons ou usines ne donnent lieu, pour l'année pendant laquelle elles ont été effectuées, qu'à remise ou modération (Arr. du C. d'Etat, 1er juin 1850, 10 nov. 1853, 10 sept. 1856); mais la réclamation formée pour la même maison, l'année suivante, constitue une demande en décharge (Même arrêt du 10 sept. 1856).

728. Tout contribuable qui se croit mal imposé a le droit de former une demande en décharge ou réduction de sa contribution (Lois des 2 mess. an VII, art. 4, 3 niv. an VII, art. 50, 21 avril 1832, art. 28, et 25 avril 1844, art. 22).

Mais nul n'est admis à réclamer pour autrui, s'il ne justifie qu'il a qualité pour le faire (Arr. du C. d'Etat, 31 juill. 1833, 9 déc. 1843, 6 juin 1844, 11 juin 1853, 22 juin 1858). Ainsi, à moins de pouvoir spécial, un père n'a pas qualité pour réclamer au nom de ses enfants majeurs (Arr. du C. d'Etat, 31 juill. 1833, 21 juin 1851). Il en est de même d'un fils pour son père, ou d'un gendre pour son beau-père (Arr. du C. d'Etat, 23 juill. 1838, 28 fév. 1856); d'un propriétaire pour son fermier ou locataire (Arr. du C. d'Etat, 22 août 1839); d'un fermier ou locataire pour son propriétaire (Arr. du C. d'Etat, 15 mars 1844, 7 janv. 1857, 5 janv. 1858).

Toutefois, un locataire a qualité pour former, à défaut du propriétaire de la maison qu'il habite, une demande en réduction de contribution des portes et fenêtres assise sur cette maison (Arr. du C. d'Etat, 14 déc. 1853); mais il ne peut demander ni la décharge d'une cote foncière inscrite au nom du propriétaire (Arr. du C. d'Etat, 7 janv. 1857), ni une réduction de la contribution mobilière payée par ce dernier (Arr. du C. d'Etat, 5 janv. 1858).

729. Ne sont point assujetties au droit de timbre les réclamations ayant pour objet une cote moindre de 30 francs (1) et celles relatives aux prestations (2) et aux poids et mesures (3), quel que soit le montant de la taxe.

---

(1) Loi du 21 avril 1832, art. 28.
(2) Instruction ministérielle du 21 juin 1836.
(3) Circulaire ministérielle du 31 juill. 1826.

Ainsi toute demande ayant pour objet une cote de 30 francs et au-dessus doit être formulée sur papier timbré (1) (Arr. du C. d'Etat, 20 nov. 1856), alors même que le dégrèvement demandé ne s'élèverait pas à 30 francs (Arr. du C. d'Etat, 9 juill. 1856). L'état de gêne d'un contribuable n'est pas un motif qui puisse le dispenser de présenter sur papier timbré une demande sujette au timbre (Arr. du C. d'État, 7 juin 1855).

730-731. Toute demande en décharge ou réduction doit être accompagnée: 1° d'un avertissement ou d'un extrait de rôle; — 2° de la quittance des termes échus, c'est-à-dire des douzièmes échus des contributions (2); — 3° s'il s'agit d'une réclamation sur la contribution foncière, et notamment d'une réclamation pour démolition ou pour vacance ou chômage de maison ou usine, on doit joindre à la demande un extrait de la matrice cadastrale certifié par le maire, en ce qui concerne la parcelle ou les parcelles qui font l'objet de la réclamation.

732. Les délais dans lesquels les demandes en *décharge* ou en *réduction* doivent être formées, sont différents, suivant les contributions auxquelles s'appliquent les réclamations.

Les réclamations contre la contenance, le classement ou l'évaluation des *propriétés non bâties* doivent, à peine

---

(1) Lorsqu'un même article du rôle comprend plusieurs espèces de contributions (par exemple, la contribution foncière et celle des portes et fenêtres), c'est le montant total de ces contributions qui sert de base pour savoir si la réclamation doit ou non être formulée sur papier timbré. Si donc le montant total des contributions comprises dans l'article du rôle s'élève à 30 fr. et au-dessus, la réclamation doit être faite sur papier timbré, alors même que la contribution contre laquelle on réclame ne s'élèverait pas à 30 fr. Par exemple, au même article du rôle, figurent: 1° la contribution foncière pour 10 fr.; 2° la contribution des portes et fenêtres pour 21 fr.; total des contributions, 31 fr. Si l'on suppose que la réclamation s'applique à la contribution des portes et fenêtres, quoique le chiffre de cette contribution soit seulement de 21 fr., la réclamation doit cependant être faite sur papier timbré, parce que le montant total des contributions de l'article du rôle est supérieur à 30 fr.

Lorsqu'il s'agit de la contribution foncière, si la parcelle ou les parcelles qui font l'objet de la réclamation ne donnent pas lieu à une contribution de 30 fr., la demande peut être présentée sur papier libre, alors même que le montant total de la cote foncière serait supérieur à 30 fr. (*Arr. du C. d'Etat*, 30 nov. 1852).

(2) Si la réclamation est formée avant l'expiration du premier douzième, comme il n'y a pas de terme échu, on n'est pas tenu de joindre une quittance (*Arr. du C. d'Etat*, 13 janv., 10 févr. et 17 mars 1858).

de déchéance, être présentées dans les six mois qui suivent l'émission du premier rôle cadastral. Les demandes en réduction, présentées après la cessation d'exemption dont les propriétés jouissaient au moment du cadastre, ne sont plus recevables après l'expiration des six mois qui suivent la publication du rôle dans lequel elles ont été comprises pour la première fois (1).

Ce délai de six mois est de rigueur, même lorsqu'il s'agirait d'erreurs matérielles commises soit dans le classement, soit dans la contenance des parcelles. Mais on est admis à réclamer à toute époque, soit contre l'application qui a été faite à une propriété, désignée sur la matrice cadastrale par sa véritable nature de culture, des évaluations afférentes à une autre nature de culture, soit contre le classement d'une propriété dont le revenu a diminué postérieurement au cadastre, par l'effet d'un événement extraordinaire ou imprévu et indépendant de la volonté du propriétaire.

Les propriétaires de *propriétés bâties* peuvent se pourvoir à toute époque en décharge ou réduction des contributions foncière et des portes et fenêtres, en cas de surtaxe de leurs bâtiments.

Les demandes en décharge ou réduction des contributions foncière et des portes et fenêtres des *propriétés bâties*, *détruites* ou *démolies*, en tout ou en partie, avant le 1er janvier, doivent être présentées dans les trois mois de la publication des rôles (2).

---

(1) Le même délai est applicable aux demandes produites par les acquéreurs des propriétés non imposées avant l'acquisition qu'ils en ont faites à l'Etat, au département ou à la commune.

(2) Le jour de la publication des rôles et celui de l'échéance ne sont pas compris dans les trois mois fixés par les lois des 21 avril 1832 et 4 août 1844, pour la présentation des demandes en décharge ou en réduction (*Arr. du C. d'Etat*, 9 juill. 1849). Il en est de même du premier et du dernier jour des délais accordés dans les autres cas de réclamation (*Circulaire* du 30 sept. 1846 et *Résumé des lois et règlements* du 10 mai 1849, art 18).

Le délai de trois mois, à partir de la publication des rôles, pour la présentation des demandes en décharge ou réduction d'impôt, est un délai de rigueur qui ne peut être dépassé sans que la déchéance soit encourue (*Arr. du C. d'Etat*, 13 févr 1856).

Si une réclamation en décharge ou en réduction a été présentée dans les délais, mais sur papier libre, alors qu'elle eût dû l'être sur papier timbré, et si pour cette raison elle est renvoyée à son auteur, celui-ci doit la reproduire ainsi renouvelée avant l'expiration des trois mois de la publication des rôles,

Les demandes en décharge ou réduction des contributions personnelle et mobilière et des patentes doivent être présentées dans les trois mois de la publication des rôles.

Les demandes en réduction de patentes pour cause de décès ou de faillite doivent être présentées dans les trois mois qui suivent la fermeture des magasins, boutiques ou ateliers. Les demandes en transfert de patentes doivent être présentées dans les trois mois de la cession de l'établissement (Instruction du 31 juill. 1858, art. 121).

Les demandes en remise ou modération de contributions de toute nature, motivées pour des événements malheureux, doivent être présentées dans les quinze jours qui suivent ces événements (Arr. du C. d'Etat, 13 avril 1853).

Les demandes en dégrèvement de contribution pour démolitions survenues pendant le cours de l'année doivent être présentées dans les quinze jours qui suivent l'achèvement de la démolition.

Les demandes en remise ou modération pour vacance de maison ou chômage d'usines doivent être présentées dans les quinze jours qui suivent la vacance ou le chômage, si la vacance ou le chômage a duré plus de trois mois et moins d'une année, et dans les quinze jours qui suivent l'année de vacance ou de chômage, si la vacance a duré plus d'une année (Circulaire ministérielle du 31 août 1844).

Les demandes en décharge et réduction relatives aux taxes des poids et mesures doivent être présentées, pour chaque commune, dans les trois mois qui suivent la publication des rôles, et celles en remise et modération avant l'expiration de l'année de l'émission de ces mêmes rôles (Instr. du 17 juin 1840).

Les demandes faites en dehors des délais ci-dessus indiqués ne sont pas admises.

733. Les pétitions doivent indiquer exactement les

---

sous peine de déchéance (*Arr. du C. d'Etat*, 20 nov. 1856 et 5 janv. 1858).

Une réclamation adressée au préfet, par la poste, dans les trois mois de la publication des rôles, mais refusée par ce fonctionnaire à cause de la taxe et renvoyée au pétitionnaire qui la dépose ensuite au secrétariat de la préfecture après l'expiration des délais, est frappée de déchéance (*Arr. du C. d'Etat*, 19 nov. 1852).

noms, prénoms, professions et demeures des pétitionnaires, la nature des contributions relativement auxquelles on réclame, et les motifs sur lesquels est basée la demande; elles doivent aussi être datées et signées.

734. Les pétitions doivent être adressées au préfet, lorsque les cotisations qui font l'objet de la réclamation sont établies dans une commune de l'arrondissement chef-lieu du département; dans le cas contraire, elles doivent être adressées au sous-préfet.

735. Les agents de l'administration des contributions directes sont chargés de l'instruction relative aux réclamations des contribuables. Ils prennent l'avis des répartiteurs pour toutes les demandes en décharge ou réduction concernant les contributions foncière, personnelle et mobilière et des portes et fenêtres; du maire seul et du sous-préfet pour les demandes en décharge ou réduction qui regardent les patentes, et pour celles en remise ou modération de toutes natures de contribution.

Le conseil de préfecture est appelé à statuer sur les demandes en décharge ou réduction de toutes les contributions, et sur les demandes en mutation de cote concernant les contributions foncière et des portes et fenêtres. Le préfet statue seul, sans la participation du conseil de préfecture, sur les demandes en remise ou modération, et dans aucun cas les contribuables ne peuvent demander une expertise contradictoire, comme aussi les décisions du préfet ne peuvent être attaquées devant le Conseil d'Etat. Telle est sur ce point la jurisprudence constante du Conseil d'Etat. Le préfet statue aussi sur les demandes en transfert de patente; mais ses arrêtés sont susceptibles d'appel (1).

Si le directeur des contributions directes est d'avis qu'il y a lieu d'admettre la demande, il fait son rapport, et le conseil de préfecture statue. Dans le cas contraire, il exprime les motifs de son opinion, transmet le dossier à la sous-préfecture, et invite le réclamant à en prendre communication et à faire connaître, dans les dix jours, s'il veut fournir de nouvelles observations ou recourir à la vé-

(1) Les conseils de préfecture jugent, en premier ressort, les réclamations contre les arrêtés des préfets rendus sur demandes en transfert de patente (*Arr. du C. d'Etat*, 19 juill. 1854 et 24 mars 1859).

rification par voie d'experts (1). Si l'expertise est demandée, les deux experts sont nommés, l'un par le sous-préfet, l'autre par le réclamant (Lois des 26 mars 1831, art. 28, et 21 avril 1832, art. 29).

L'expertise peut être demandée pour toutes natures de contributions, même pour le droit fixe de patente (Arr. du C. d'Etat, 13 juin et 14 juill. 1845, et circul. du 6 sept. 1845).

Au cas d'expertise, le contrôleur des contributions fixe le jour où il se rendra sur les lieux pour procéder à la vérification demandée, en prévient, au moins dix jours à l'avance, les deux experts, le réclamant et le maire de la commune, et fait connaître au réclamant qu'il a la faculté d'assister aux opérations, ou de s'y faire représenter par un fondé de pouvoir. Les experts se rendent sur les lieux en présence de deux répartiteurs, s'il s'agit de contributions foncière, personnelle et mobilière, des portes et fenêtres ou de la prestation en nature, et du maire ou de l'adjoint, s'il s'agit de l'impôt des patentes (2) (Arrêté du 24 flor. an VIII, art. 5. 8, 9 et 10; loi du 25 avril 1844, art. 22).

Le contrôleur rédige le procès-verbal des dires des experts, joint son avis et transmet le tout au directeur, qui fait un second rapport, et le conseil de préfecture statue (Arrêté du 24 flor. an VIII, art. 6, et Instruction ministérielle du 30 sept. 1831).

S'il y a eu expertise et rejet de la demande, les frais d'expertise sont supportés par le réclamant, et acquittés entre les mains du percepteur, en vertu d'une ordonnance du préfet (Arrêté précité, art. 18 et 20). Si la demande est admise, les frais d'expertise sont mis à la charge de la commune, de l'Etat ou du fonds de non-valeur, selon les contributions dont il s'agit.

Les contribuables dont les demandes ont été rejetées peuvent se pourvoir devant le Conseil d'Etat contre les

(1) Tout contribuable à qui l'avis du directeur, en rejet de sa demande, n'a pas été notifié, a droit de faire annuler la décision du conseil de préfecture (*Arr. du C. d'Etat* 11 oct. 1833).

(2 Si le maire ou les répartiteurs, le réclamant ou son fondé de pouvoir, ne se représentent pas, il est fait mention au procès-verbal de leur convocation et de leur absence, et il est passé outre (*Loi* du 2 messidor an 8, art. 26, 33 et 107).

décisions du conseil de préfecture. Ils doivent déposer leur requête dans les bureaux de la préfecture (1) ou au secrétariat du Conseil d'Etat dans les trois mois qui suivent la notification qui leur est faite du rejet de leur demande. — Quand il s'agit d'une cote de 30 francs et au-dessus, la requête doit être rédigée sur papier timbré ; quand la cote est inférieure à 30 francs, la requête n'est pas assujettie au timbre. — Le réclamant n'est tenu d'accompagner sa requête que de la notification, c'est-à-dire de la lettre d'avis de la décision du conseil de préfecture, qui lui a été adressée par le directeur des contributions directes. Mais si le réclamant juge utile de joindre à sa demande une copie entière des rapports sur lesquels la décision du conseil de préfecture est intervenue, cette copie lui est délivrée à raison de 75 centimes le rôle pour frais d'expédition, non compris le papier timbré (2) (Arr. du C. d'Etat, 26 avril 1851). — Le recours au Conseil d'Etat n'est soumis qu'au droit de timbre, et peut être transmis au Gouvernement, sans frais par l'intermédiaire du préfet (Loi du 21 avril 1832, art. 30). — Les mémoires et rapports d'expert produits à l'appui des réclamations sont soumis au droit de timbre et d enregistrement (Circulaire de l'adm. des contrib. directes du 12 fév. 1873).

SECTION XV.

Modèles de réclamations.

736. Pour l'utilité des contribuables, nous donnons ici quelques modèles de réclamations qui se rapportent aux cas les plus ordinaires.

Il importe de rappeler : 1° qu'une seule pétition suffit pour les contributions comprises dans un même article du rôle, 2° que l'avertissement et la quittance des termes échus doivent être joints à la pétition ; 3° que si la cote contre laquelle on réclame est de 30 fr. et au-dessus, la demande doit être faite sur une feuille de papier timbré au prix de 60 cent.,

(1) Les recours au Conseil d'État ne peuvent être valablement déposés dans les sous-préfectures (*Arr. du C. d'Etat*, 22 mars 1855)

(2) Le papier timbré n'est obligatoire que pour les pièces à produire à l'appui de recours ayant pour objet des cotes de 30 fr. et au-dessus (*Circulaire ministérielle* du 17 avril 1833).

tant pour les quatre contributions directes que pour toutes les taxes assimilées auxdites contributions, telles que taxes sur biens de mainmorte, sur prestation, sur chevaux et voitures, chiens, billards et cercles, etc.; 4° que la demande doit être adressée au sous-préfet pour les contributions établies dans une commune de l'arrondissement, et au préfet pour les contributions établies dans une commune de l'arrondissement chef-lieu de département; 5° qu'à Paris, les demandes doivent être adressées au préfet de la Seine ou remises aux mairies.

Contribution personnelle et mobilière. — Double taxe dans la même commune.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que je suis imposé par double emploi à la contribution personnelle et mobilière sous les articles (désigner ces articles) du rôle de la commune de..., ainsi que le constatent les deux avertissements ci-joints.

Je demande, en conséquence, la décharge de l'une des deux contributions.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contribution personnelle et mobilière. — Imposition dans deux communes, quoique n'ayant qu'une seule habitation.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que j'ai cessé d'habiter au mois de... la commune de... pour fixer ma résidence dans la commune de..., et que, pour l'exercice courant, je suis imposé dans mon ancienne et dans ma nouvelle résidence à la contribution personnelle et mobilière, ainsi qu'il résulte des deux avertissements ci-joints, ce qui constitue un double emploi puisque je n'ai conservé aucun logement dans la commune de mon ancien domicile. En conséquence, je demande la décharge de la cote dans la commune de... que j'ai cessé d'habiter.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contribution personnelle et mobilière. — Décès.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que mon père (ou mon mari, mon frère, ou mon oncle,; indiquer les noms et prénoms des contribuables, tels qu'ils sont portés au rôle) est décédé le... (1).

(1) Si le décès est postérieur au 1er janvier, la cote personnelle et mobi-

En conséquence, je demande la décharge de la contribution personnelle et mobilière à laquelle il a été imposé, pour l'année courante, au rôle de la commune de..., sous l'article...

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contribution mobilière. — Surtaxe comparative.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que l'évaluation du loyer d'habitation qui sert de base à ma cotisation mobilière est trop élevée proportionnellement aux autres loyers de la commune et notamment de ceux attribués aux sieurs (indiquer les noms des contribuables dont on prend les habitations comme termes de comparaison), qui occupent des logements plus importants que le mien et qui cependant sont imposés à un taux inférieur;

Je demande que mon loyer imposable soit réduit à la somme de...

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contributions foncière et des portes et fenêtres. — Démolition de maison ou usine antérieurement au 1er janvier (1).

A..., le... 18..

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que j'ai fait démolir une maison dont je suis propriétaire et qui figure à la matrice cadastrale sous le n°..., de la section..., pour un revenu de...; que cette démolition a été terminée avant le mois de janvier de la présente année, et que cette maison était imposée pour ... ouvertures (indiquer le nombre des portes et fenêtres soumises à l'impôt).

Je demande, en conséquence, la décharge des contributions foncière et des portes et fenêtres qui sont afférentes à ladite maison.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus; 3° extrait de la matrice cadastrale.)

---

lière doit être acquittée intégralement par la succession; il est, dans ce cas, inutile de réclamer. — Si le décès est antérieur au 1er janvier, et que les héritiers occupent ou aient à leur disposition le logement du contribuable décédé, ils ne sont en droit de réclamer que la décharge de la taxe personnelle; ils sont tenus de payer la cote mobilière (Arr. du C. d'Etat, 22 déc. 1852, 22 mars 1855, 10 déc. 1856, 11 févr. et 27 mai 1857).

(1) Le contribuable doit demander *la décharge*, si la démolition a eu lieu avant le 1er janvier de l'année courante; il doit demander *la réduction*, si la démolition a eu lieu postérieurement au 1er janvier de l'année courante.

Contributions foncière et des portes et fenêtres. — Démolition de maison ou d'usine postérieurement au 1er janvier.

A...., le.... 18..

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que j'ai fait démolir une maison dont je suis propriétaire, dans la commune de..., et qui figure à la matrice cadastrale sous le n°.... de la section..... pour un revenu de.....; que cette démolition, commencée le... a été terminée le..., et que cette maison était imposée pour... ouvertures (indiquer le nombre des portes et fenêtres soumises à l'impôt).

Je demande, en conséquence, la réduction des contributions foncière et des portes et fenêtres afférentes à ladite maison à partir du mois qui a suivi le commencement de la démolition.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre les pièces indiquées dans le modèle ci-dessus.)

Contribution foncière. — Vacance de maison (1)

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que je suis propriétaire d'une maison sise a..., rue... (ou dans la commune de...), qui est vacante en totalité depuis le... (dans le cas où la vacance n'est que partielle, il faut indiquer en quoi elle consiste, si c'est le quart, le tiers ou la moitié de la maison, ou bien si c'est un appartement, etc.), malgré toutes les démarches que j'ai pu faire pour la louer (ou pour louer la partie inhabitée).

Cette maison figure sous le n°..., section... de la matrice cadastrale pour un revenu de...

Je demande qu'il me soit fait remise des contributions foncière et des portes et fenêtres afférentes à cette propriété (ou à la partie vacante) depuis la non-habitation.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement ; 2° quittances des termes échus ; 3° extrait de la matrice cadastrale.)

Ce modèle est sans objet pour Paris, et pour le département de la Seine.

Contribution des portes et fenêtres. — Erreur dans le nombre des ouvertures.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que je suis propriétaire (ou locataire) d'une

---

(1) Dans le département de la Seine, les déclarations de vacance sont trimestrielles, elles suivent l'époque des termes de loyers qui sont janvier, avril, juillet et octobre ; elles ne sont recevables que dans le premier mois du trimestre. A Paris, les contribuables doivent, dans ce délai, faire leur déclaration chez le percepteur, et dans la banlieue, à la mairie. La déclaration est inscrite sur un registre à ce destiné et il est donné au contribuable un reçu pissé de sa déclaration. — Les demandes pour vacances de maison ou chômage d'usine rentrent dans la catégorie des demandes en décharge ou réduction et sont, lorsque la cote dépasse 30 fr., soumises au droit de 60 c., et le reçu

maison sise à..., rue..., n°..., laquelle est imposée pour... portes et fenêtres, quoiqu'elle n'en ait que...

Je demande la rectification de l'erreur commise à mon préjudice et la réduction de la contribution.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contribution des portes et fenêtres. — Erreur dans la catégorie des ouvertures.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que je suis propriétaire (ou locataire) d'une maison sise à..., rue..., n°..., laquelle est imposée pour deux portes cochères, bien qu'elle n'ait qu'une porte cochère et une porte simple, ce qui constitue une surtaxe, à raison de la catégorie qui est assignée à cette dernière ouverture.

En conséquence, je demande la rectification de l'erreur et la réduction de la contribution.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement ; 2° quittances des termes échus.)

Contribution des patentes. — Cessation de profession antérieurement au 1er janvier (1).

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer qu'ayant cessé depuis le..., du mois de..., la profession de..., pour laquelle j'ai été porté au rôle des patentes, et que n'exerçant aucune autre profession imposable, je demande la décharge des droits.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

Contribution des patentes. — Cession d'établissement.

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que depuis le... de l'année courante, j'ai cédé au sieur... (indiquer les nom et prénoms du cessionnaire) mon établissement de..., et que n'exerçant plus aucune profession imposable, je demande le transfert des droits de patente à mon successeur, et qu'il soit en conséquence tenu de payer les douzièmes de ma patente à partir de l'époque sus-indiquée.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

---

délivré par le percepteur est assujetti au droit de timbre de 10 c.

Lorsque les vacances des trimestres suivants sont identiques à celles déclarées pour le premier trimestre, le contribuable, en représentant au percepteur le ou les reçus par lui délivrés, est exempté du nouveau paiement de droit de timbre de 60 c. et de quittance de 10 c. (*Circ. de l'adm. des contrib. directes du 14 fév. 1872.*)

(1) Il n'y a pas lieu à dégrèvement, si la cessation est postérieure au 1er janvier de l'année à laquelle le rôle se rapporte.

Contribution des patentes. — Droit proportionnel.

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que la valeur locative de... fr., qui sert de base au droit proportionnel de ma patente, est trop élevée, attendu que je ne paie réellement que... de loyer, ainsi que je puis en justifier (ou attendu que les locaux que j'occupe ne pourraient être loués plus de... fr., — ou bien, — attendu que je sous-loue une partie de ma location à raison de... fr., ce qui réduit le prix de mon loyer à... fr.);

En conséquence, je demande une réduction sur les droits de patente.

J'ai l'honneur d'être, etc.

Demande en remise ou modération. — Perte de revenu. — Incendie survenu postérieurement au 1er janvier (1).

A..., le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que le... un incendie s'est déclaré dans la maison désignée dans l'extrait ci-joint de la matrice cadastrale, et dont je suis propriétaire, et a consumé, non-seulement le bâtiment, mais encore tout ce qu'il renfermait, savoir... (désigner sommairement la nature et la valeur des objets détruits ou endommagés . Cette perte peut être estimée pour le bâtiment à..., et pour les objets mobiliers à...

J'ose espérer, monsieur le sous-préfet, que vous voudrez bien me faire obtenir la remise des contributions foncière et des portes et fenêtres, afférentes à ladite maison.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande la feuille d'avertissement.)

Taxe sur les chiens. — Chiens indûment compris dans le rôle.

A.... le... 18...

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que c'est par erreur que j'ai été taxé pour un chien non déclaré, attendu que je n'en suis possesseur que depuis le 2 janvier dernier. En conséquence je demande la décharge de la triple taxe à laquelle j'ai été indûment imposé.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande: 1° feuille d'avertissement; 2° quittance des termes échus.)

Chiens de deuxième catégorie imposés à la première.

A..., le.... 18....

Monsieur le sous-préfet,

J'ai l'honneur de vous exposer que c'est sans doute par erreur que j'ai été

(1) Si le sinistre est antérieur au 1er janvier de l'année courante, le contribuable doit demander la *décharge*. Mais soit que l'événement ait eu lieu antérieurement ou postérieurement au 1er janvier, la demande doit, dans tous les cas, être présentée dans les quinze jours qui suivent le sinistre.

taxé, contrairement à ma déclaration, pour un chien de la première catégorie, attendu que mon chien est consacré à la garde de mon magasin de... (indiquer la nature du commerce) (ou à la garde de mon habitation). Or, comme la destination de mon chien pour la garde est exclusive, c'est-à-dire que je ne le laisse pas circuler librement dans les appartements ni dans les rues, qu'il ne m'accompagne point dans mes promenades, je demande que ma taxe soit réduite à la somme de... afférente aux chiens de la deuxième catégorie.

J'ai l'honneur d'être, etc.

(Joindre à la demande : 1° feuille d'avertissement; 2° quittances des termes échus.)

CHAPITRE VI.

Des lois et règlements de police.

757. Les propriétaires et les locataires, se trouvant aussi en rapport avec l'autorité publique relativement à l'exécution des lois et règlements de police, il est nécessaire d'indiquer les principes généraux qui régissent cette matière.

Nous diviserons ce chapitre en quatre sections.

SECTION PREMIÈRE.

Des logements insalubres.

758. La loi du 13 avril 1850, modifiée par la loi du 25 mai 1864, porte :

Art. 1er. Dans toute commune où le conseil municipal l'aura déclaré nécessaire par une délibération spéciale, il nommera une commission chargée de rechercher et indiquer les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres mis en location ou occupés par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager (1). Sont réputés insalubres les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants.

2. La commission se composera de neuf membres au plus, et de cinq au moins. En feront nécessairement partie un médecin et un architecte ou tout autre homme de l'art, ainsi qu'un membre du bureau de bienfaisance et du conseil des prud'hommes, si ces institutions existent dans la commune. La présidence appartient au maire ou à l'adjoint. Le médecin et l'architecte

(1) C'est seulement la location à *titre d'habitation* qui peut être interdite. Ainsi le propriétaire conserve toujours le droit de louer pour l'emmagasinage des marchandises ou tout autre emploi. D'un autre côté, l'habitation par le propriétaire des lieux insalubres ne peut lui être interdite. En effet, pour ce qui regarde l'intérieur même du domicile du propriétaire, ses appartements, la loi a cru devoir s'arrêter et le laisser libre. Le législateur a pensé qu'on ne pouvait lui défendre que ce qui nuit à autrui; s'il veut se nuire à lui-même, la loi ne peut l'en empêcher.

pourront être choisis hors de la commune. La commission se renouvelle tous les deux ans par tiers; les membres sortants sont indéfiniment rééligibles. — Dans les communes dont la population dépasse 50,000 âmes, le conseil municipal pourra, soit nommer plusieurs commissions, soit porter jusqu'à vingt le nombre des membres de la commission existante. — A Paris le nombre des membres pourra être porté jusqu'à trente.

3. La commission visitera les lieux signalés comme insalubres. Elle déterminera l'état d'insalubrité, et en indiquera les causes, ainsi que les moyens d'y remédier. Elle désignera les logements qui ne seraient pas susceptibles d'assainissement.

4. Les rapports de la commission seront déposés au secrétariat de la mairie, et les parties intéressées mises en demeure d'en prendre communication et de produire leurs observations dans le délai d'un mois.

5. A l'expiration de ce délai, les rapports et observations seront soumis au conseil municipal, qui déterminera : 1° les travaux d'assainissement et les lieux où ils devront être entièrement ou partiellement exécutés, ainsi que les délais de leur achèvement; 2° les habitations qui ne sont pas susceptibles d'assainissement.

6. Un recours est ouvert aux intéressés contre ces décisions devant le conseil de préfecture, dans le délai d'un mois à dater de la notification de l'arrêté municipal. Ce recours sera suspensif.

7. En vertu de la décision du conseil municipal ou de celle du conseil de préfecture, en cas de recours, s'il a été reconnu que les causes d'insalubrité sont indépendantes du fait du propriétaire ou de l'usufruitier, l'autorité municipale lui enjoindra, par mesure d'ordre et de police, d'exécuter les travaux jugés nécesaires (1).

---

(1) Dans le cas où une maison est déclarée insalubre, le conseil de préfecture ne peut s'opposer à l'habitation par le propriétaire, encore bien que la maison serait reconnue non susceptible d'assainissement (*Arr. du C. d'Etat*, 29 déc. 1859; D., n. 59, 3). Mais les dispositions de la loi sont applicables aux loges de concierge reconnues insalubres (*Arr. du C. de d'Etat*, 3 déc. 1864, S.-V.65.2.182).

Jugé par le conseil de préfecture de la Seine le 1^er juin 1868 que la loi relative à l'assainissement des logements insalubres ne s'applique pas à l'insalubrité causée par l'industrie du locataire (*Gaz. des Trib.*, 3 août 1868).

Bien que le caveau dans lequel se trouve la pierre d'extraction de la fosse d'aisances d'une maison soit en communication avec une cuisine, le propriétaire ne peut être contraint par le conseil municipal à murer l'entrée de ce caveau, si cet état de choses n'est pas une cause d'insalubrité permanente pour les personnes employées dans la cuisine (*Arr. du C. d'Etat*, 9 janv. 1868. S.-V. 69.2.326).

Le propriétaire du sol est tenu de l'exécution des travaux d'assainissement alors même qu'il s'agit de logements construits par le locataire et sans distinguer entre le cas où ces constructions sont la propriété du locataire et celui où elles appartiennent au bailleur (*Arr. du C. d'Etat*, du 7 avril 1865; S.-V.65.2.358, *Arr. de la C. de Paris*, ch. correct., 7 févr. 1868; *Gaz., des trib.*, 21 févr. 1868). — Mais il a été jugé en sens contraire que l'exécution des travaux ne peut être mise à la charge du propriétaire, lorsque, aux termes des conventions entre lui et les locataires, les constructions déclarées insalubres pourront être enlevées par ces derniers à l'expiration de leur jouissance. M. Des Cilleuls, *Comment. de la loi du 13 avril 1859*, n° 37 et suiv., est également d'avis que la responsabilité du propriétaire est dégagée, lorsque les constructions appartiennent au preneur.

8. Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptées, pendant trois ans, de la contribution des portes et fenêtres.

9. En cas d'inexécution, dans les délais déterminés, des travaux jugés nécessaires, et si le logement continue d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende de seize francs à cent francs. Si les travaux n'ont pas été exécutés dans l'année qui aura suivi la condamnation, et si le logement insalubre a continué d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende égale à la valeur des travaux, et pouvant être élevée au double (1).

10. S'il est reconnu que le logement n'est pas susceptible d'assainissement et que les causes d'insalubrité sont dépendantes de l'habitation elle-même, l'autorité municipale pourra, dans le délai qu'elle fixera, en interdire provisoirement la location à titre d'habitation. L'interdiction absolue ne pourra être prononcée que par le conseil de préfecture, et, dans ce cas, il y aura recours de sa décision devant le Conseil d'Etat. Le propriétaire ou l'usufruitier qui aura contrevenu à l'interdiction prononcée sera condamné à une amende de seize à cent francs, et, en cas de récidive dans l'année, à une amende égale au double de la valeur locative du logement interdit.

11. Lorsque, par suite de l'exécution de la présente loi, il y aura lieu à résiliation des baux, cette résiliation n'emportera en faveur du locataire aucuns dommages-intérêts (2).

12. L'article 463 du Code pénal sera applicable à toutes les contraventions ci-dessus indiquées.

13. Lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux. Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques, sans que, dans ce cas, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit puissent demander l'application des articles 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841.

14. Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront attribuées en entier au bureau ou établissement de bienfaisance de la localité où sont situées les habitations à raison desquelles ces amendes auront été encourues (3).

---

(1) Les contraventions aux dispositions de la loi sur les logements insalubres sont déférées au tribunal de police correctionnelle (*Circulaire du Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics*, du 5 févr. 1858).

(2) Il résulte des explications données lors de la discussion de la présente loi, spécialement lors du vote de l'art. 11, que le propriétaire qui ne veut pas exécuter les travaux prescrits par l'autorité municipale, ou auquel, soit l'autorité municipale, soit l'autorité supérieure, a interdit la location, à titre d'habitation, de sa propriété, peut demander la résiliation des baux et expulser les locataires avant le terme, et que ceux-ci n'ont droit à aucuns dommages et intérêts à raison de cette résiliation. «Le droit dont le propriétaire use en pareil cas, dit M. Duvergier (*Coll. des lois*, année 1850, p. 133, note 2), est conforme à l'intérêt bien entendu des locataires.»

(3) Voir, sur les logements insalubres, *Code Perrin*, 6e édition, 1886, Vo *Logements insalubres*, p. 479, Nos 2554 et suivants.

SECTION II.

De la voirie en général.

739. La voirie est cette partie de l'administration qui a pour objet la police des rues, des chemins, l'alignement et la solidité des bâtiments, etc.

Elle se divise en grande et petite voirie.

La grande voirie comprend les routes nationales et départementales, les fleuves et rivières navigables et flottables, ainsi que les chemins de halage, les canaux et leurs francs bords, les chemins de fer et toutes les rues de Paris.

La petite voirie embrasse seulement les chemins vicinaux, les rues des communes, la salubrité, la sûreté et la liberté de ces chemins et rues.

740. La grande voirie rentre dans les attributions des préfets des départements.

La petite voirie est dans les attributions du pouvoir municipal.

741. Les obligations auxquelles les propriétaires riverains de la voie publique sont assujettis concernent notamment :

1° L'alignement et la hauteur des constructions joignant la voie publique (1) ;

---

(1) Tout propriétaire joignant la voie publique dépendante de la grande ou de la petite voirie, chemins, routes, fleuves, rivières, canaux, qui veut élever ou réparer des bâtiments ou clôtures, est tenu à la demande préalable d'un alignement.

L'alignement est donné en matière de grande voirie par le préfet, et en matière de petite voirie par le maire, mais celui-ci doit se conformer ponctuellement au plan adopté à l'avance, s'il en existe un. Les alignements sont donnés sans frais, excepté à Paris où les droits sont fixés d'après un tarif

L'arrêté du préfet peut être attaqué devant le ministre de l'intérieur et devant le Conseil d'Etat. L'arrêté du maire peut être attaqué successivement devant le préfet, le ministre de l'intérieur et le Conseil d'Etat.

La répression des contraventions de grande voirie est soumise en première instance au conseil de préfecture, et en appel au Conseil d'Etat.

Les contraventions de petite voirie sont portées devant le tribunal de simple police. Les jugements de ce tribunal peuvent être attaqués par voie d'appel, lorsque les amendes, restitutions et autres réparations civiles excèdent la somme de cinq francs, outre les dépens (C. d'inst. crim., art. 172).

2° L'établissement ou l'entretien du pavage (1) et des trottoirs (2);

Dans ce cas, l'appel est porté devant le tribunal correctionnel (Même Code, art. 174).

En ce qui touche la hauteur des constructions, les maires ont le droit de la fixer eu égard à la largeur des rues. Ils peuvent prendre à ce sujet des arrêtés en forme de règlements permanents, lesquels sont exécutoires lorsqu'ils n'ont pas été réformés par le préfet dans le mois de leur réception (*Loi* du 5 avril 1884, art. 98).

A l'égard des constructions dans la ville de Paris, voyez p. 412.

(1) Relativement à la question de savoir qui, de la commune ou du propriétaire, doit payer les dépenses du premier pavage, un avis du conseil d'Etat, du 25 mars 1807, a déclaré qu'on doit à cet égard suivre l'usage établi dans chaque localité jusqu'à ce qu'il ait été statué par un règlement général sur cette partie de la police publique. Ainsi le conseil d'Etat ayant toujours considéré cet avis comme obligatoire, c'est aux anciens usages qu'il faut recourir, soit qu'il s'agisse de l'établissement du premier pavage, soit qu'il s'agisse seulement de son entretien. L'usage est reconnu et constaté, après enquête, par un arrêté du préfet. Selon cette jurisprudence, lorsque l'administration estime que, d'après l'usage, la dépense du pavage et de l'entretien d'une rue est à la charge des riverains, elle leur enjoint d'y pourvoir et, en cas de refus, elle fait, après mise en demeure, exécuter les travaux, dont la dépense est recouvrée sur un rôle rendu exécutoire par le préfet. En cas de réclamation, c'est le conseil de préfecture qui est appelé à statuer.

(2) La loi du 7 juin 1845, modifiée par le décret du 25 mars 1852, porte : « Art. 1er. Dans les rues et places dont les plans d'alignement ont été fixés par arrêté préfectoral, et où, sur la demande des conseils municipaux, l'établissement de trottoirs est reconnu d'utilité publique, la dépense de construction est répartie, entre les communes et les propriétaires riverains, dans la proportion et après l'accomplissement des formalités déterminées par les articles suivants. — Art. 2. La délibération du conseil municipal, qui provoque la déclaration d'utilité publique, doit désigner, en même temps, les rues et places où les trottoirs doivent être établis, arrêter la direction des travaux selon les matériaux entre lesquels les propriétaires ont été autorisés à faire un choix et répartir la dépense entre la commune et les propriétaires. — Art. 3. Il est procédé à une enquête *de commodo et incommodo*. Un arrêté préfectoral statue définitivement tant sur l'utilité publique que sur les autres objets compris dans la délibération du conseil municipal. — Art. 4. La portion de dépense à la charge des propriétaires est recouvrée dans la forme déterminée par la loi de finances du 25 juin 1841 (c'est-à-dire sous forme de terme payable en numéraire et recevable comme cotisation municipale). — Art. 5. Il n'est pas dérogé aux usages en vertu desquels les frais de construction des trottoirs, seraient à la charge des propriétaires riverains, soit en totalité, soit dans une portion supérieure à la moitié de la dépense totale. »

Il résulte de ce dernier article que la répartition déterminée par l'art. 2 n'est applicable uniquement qu'aux lieux où les usages ou coutumes ne s'en occupent pas (Rapport à la chambre des pairs, 21 mai 1845).

Les frais d'entretien et de reconstruction des trottoirs sont répartis entre la commune et les propriétaires riverains, dans les mêmes proportions que les frais de premier établissement (Rapport à la Chambre des députés, 25 avril 1845).

3° Le balayage et nettoiement de la voie publique (1);

(1) Aux termes de l'art. 471, n° 3, du Code pénal, ceux qui ont négligé de nettoyer les rues ou passages dans les communes où ce soin est laissé à la charge des habitants, sont passibles de 1 à 5 fr. d'amende. Ordinairement des arrêtés municipaux pourvoient à cet objet, et ceux qui ne s'y conforment pas encourent l'amende de 1 à 5 fr. prévue par l'art. 471, n° 15, du Code pénal.

L'obligation du balayage des rues est à la charge du propriétaire seul, quand il habite la maison et alors même qu'il n'y habite pas, si elle n'est pas louée (Cass., 8 déc. 1880, *Mon. J. Paix*, 81.37; cass., 21 juill. 1883, *Mon.*, 83.426.) De même, le balayage du devant des maisons est une charge de la propriété, en sorte que les propriétaires peuvent, bien que leur maison soit occupée par des locataires, être poursuivis personnellement, s'ils ne font pas balayer, à défaut par ceux-ci de le faire (Cass., 4 mai 1848).

Lorsque la maison est louée à un principal locataire, celui-ci est tenu de l'obligation du balayage; il ne peut s'en affranchir sous prétexte qu'il n'habiterait pas la maison, et que le soin du balayage serait à la charge d'un des locataires dont il ne fait point d'ailleurs connaître le nom (Cass., 10 août 1833).

Si la maison est louée à plusieurs locataires, le balayage est à la charge du propriétaire, et c'est lui seul qui doit être poursuivi en cas de contravention aux ordonnances de police qui prescrivent le balayage (Cass., 13 nov. 1834).

Les tribunaux de police ne peuvent renvoyer de l'action du ministère public les contrevenants à un règlement de police qui prescrit de balayer devant les maisons et établissements, sous prétexte que n'habitant pas la ville de Paris, ils n'ont pu en connaître les règlements sur la police (Cass., 9 juin 1832).

Ils ne peuvent se dispenser d'appliquer les règlements sur le balayage des rues sous le prétexte que les contrevenants étaient dans l'intention de se conformer à l'arrêté, et qu'ils allaient le faire au moment où la contravention a été constatée (Cass., 7 déc. 1826); ou bien sur l'allégation par eux faite d'excuses non concluantes en droit, telles que celles résultant de ce qu'ils étaient occupés au balayage au moment du rapport dressé contre eux (Cass., 4 mars 1826).

L'infraction à un règlement sur le balayage des rues est suffisamment prouvée par l'aveu du contrevenant; il importe peu alors qu'il n'ait pas été dressé un procès-verbal de contravention (Cass., 7 avril 1809).

La gelée peut servir d'excuse en cas de contravention au balayage (*Gaz. des Trib.*, 13 février 1827).

Un impasse ou cul-de-sac, bien qu'il soit propriété privée, et qu'il soit fermé au public pendant la nuit, est soumis au balayage, s'il est livré à la circulation publique pendant le jour, et s'il sert de communication à un certain nombre d'habitants dont les maisons y aboutissent (Cass., 2 juin 1837).

La clause du bail, qui met le balayage à la charge du locataire, n'affranchit pas le propriétaire de la responsabilité envers l'autorité; elle ne fait que lui donner un recours contre son locataire (Cass., 24 avril 1834, Troplong, n° 336).

L'obligation du balayage de la voie publique doit, au cas de faillite du propriétaire ou locataire, être remplie par le syndic de la faillite, en sorte que ce dernier est passible d'amende, si le balayage n'a pas lieu (Cass., 23 mai 1846).

La contravention résultant du défaut de balayage de la voie publique doit

4° Les bâtiments menaçant ruine, et dont la démolition peut être ordonnée pour cause de péril (1).

742. Les propriétaires riverains de la voie publique ne peuvent bâtir, réparer, reconstruire, reconforter leurs bâtiments faisant face à la voie publique (2), ni s'y permettre aucune saillie sans avoir obtenu préalablement la permis-

---

être poursuivie contre les propriétaires ou principaux locataires ; alors même que ceux-ci ont traité avec un entrepreneur pour le balayage au-devant de leurs maisons (Cass., 31 août 1854. V. *Code annoté des Juges de Paix*, p 272).

(1) Aux termes de la déclaration du roi des 18 juillet 1729 et 18 août 1730, il y a lieu de démolir un bâtiment pour cause de péril : — 1° Lorsque par vétusté une ou plusieurs jambes étrières, trumeaux ou pieds-droits sont en mauvais état ; — 2° Lorsque le mur de face sur la rue est en surplomb de moitié de son épaisseur, dans quelqu'état que se trouvent les jambes étrières, les trumeaux et pieds-droits ;—Si le mur sur la rue est à fruit (c'est-à-dire incliné par suite de la retraite des étages supérieurs) et s'il a occasionné sur la face opposée un surplomb égal au fruit de la face de la rue ; — 4° Si les fondations sont mauvaises, bien qu'il n'y ait ni surplomb ni fruit ; — 5° S'il y a eu bombement égal au surplomb, dans les parties inférieures du mur de face.

En matière de grande voirie, le préfet, sur le vu du procès-verbal qui constate les indices de ruines, ordonne, par un arrêté, que la construction sera démolie ou réparée dans un délai qu'il fixe et commet un expert chargé de procéder à la visite. Notification de cet arrêté est faite au propriétaire; s'il conteste il doit nommer un expert et le faire connaître au préfet avant le jour fixé pour la visite. Dans le cas de dissentiment des deux experts, le préfet nomme un tiers expert. S'il résulte du rapport des experts que le péril existe véritablement, le préfet prend un nouvel arrêté prescrivant que, dans un délai déterminé, le propriétaire sera tenu de faire cesser le péril, et d'y mettre à cet effet les ouvriers ; faute de quoi, le temps passé, et sans qu'il soit besoin d'un nouvel arrêté, il sera procédé à la démolition par les soins de l'administration. Les arrêtés du préfet sont, sauf le cas de péril imminent, susceptibles de recours devant le ministre de l'intérieur et même par voie contentieuse devant le conseil d'Etat; si le propriétaire n'a exercé son recours qu'après la démolition, il ne peut résulter qu'une indemnité à raison du préjudice éprouvé par suite de l'exécution de la mesure.

En matière de petite voirie, la procédure administrative est à peu près la même; le maire prend un arrêté et nomme l'expert et le tiers expert s'il y a lieu. En cas de péril, le maire a le droit, après avoir fait dresser un procès-verbal par des gens de l'art qu'il nomme par un arrêté, de faire procéder sans délai et sous sa responsabilité légale à la démolition de la construction.

Les arrêtés du maire, approuvés par le préfet, peuvent être déférés au ministre de l'intérieur ou au conseil d'Etat par voie contentieuse

Lorsque l'ordre de démolition a été donné, et que le propriétaire se refuse de l'exécuter, il y est procédé d'office à ses frais. En outre le propriétaire est passible d'une amende de 1 à 5 fr. (C. pénal, art. 471, n° 5).

(2) Voyez sur cette matière les divers arrêts du Conseil d'Etat rapportés par M. Le Berquier, dans son ouvrage sur *l'Administration de la commune de Paris*, p. 191 et suiv.

sion de l'autorité administrative, et payé les droits de voirie tels qu'ils sont fixés par les tarifs dûment approuvés.

Les contraventions en matière de grande voirie sont déférées au conseil de préfecture, et en matière de petite voirie au tribunal de police municipale.

743. En matière de voirie, le propriétaire est responsable des contraventions commises par le locataire. Mais le locataire, devant être considéré comme le représentant du propriétaire, il n'y a pas lieu de le condamner à l'amende (1).

SECTION III.

Voirie de la ville de Paris.

§ 1er. — *Grande voirie.*

744. Toutes les voies publiques et les rues de Paris sont soumises au régime de la grande voirie à l'égard de leur ouverture, alignement, pavage et hauteur des constructions qui les bordent. C'est donc au préfet de la Seine que les demandes d'autorisation doivent être adressées.

745. Le décret du 26 mars 1852, relatif aux rues de Paris, porte :

Art 1er. Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie

2. Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres. Elle pourra pareillement comprendre, dans l'ex-

---

(1) Si donc des contraventions ont été commises par suite de travaux exécutés par le locataire, soit que ce locataire ait agi de son chef et sans autorisation du propriétaire, soit qu'il ait agi en vertu d'une clause de son bail qui l'autorise à faire des constructions sur l'immeuble loué, le propriétaire doit être seul poursuivi et condamné à l'amende, alors même que les travaux ont été exécutés à son insu, sauf à lui à exercer son recours contre le locataire.

Telle est la jurisprudence suivie en cette matière.

Arrêts du Conseil d'Etat des 4 mai 1826, 23 février 1841, 27 décembre 1844, 23 décembre 1845, 22 février 1850 (Lebon, 1841, p. 74 1844, p. 693, 1845, p. 596, 1850, p. 192); arrêt de la Cour de cassation, chambre criminelle, du 22 février 1844 (Bulletin des arrêts de la Cour de cassation rendus en matière criminelle, année 1844, p. 93).

propriation, des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles. Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807. La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes, et devant la même juridiction que celle des expropriations ordinaires. L'article 58 de la loi du 3 mai 1841 est applicable à tous les actes et contrats relatifs aux terrains acquis pour la voie publique par simple mesure de voirie.

3. A l'avenir, l'étude de tout plan d'alignement de rue devra nécessairement comprendre le nivellement; celui-ci sera soumis à toutes les formalités qui régissent l'alignement. Tout constructeur de maisons, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au-devant de son terrain et s'y conformer.

4. Il devra pareillement adresser à l'administration un plan et des coupes cotés des constructions qu'il projette, et se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites, dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité. Vingt jours après le dépôt de ces plans et coupes au secrétariat de la préfecture de la Seine, le constructeur pourra commencer ses travaux d'après son plan, s'il ne lui a été notifié aucune injonction. Une coupe géologique des fouilles pour fondation de bâtiment sera dressée par tout architecte constructeur et remise à la préfecture de la Seine.

5. La façade des maisons sera constamment tenue en bon état de propreté. Elles seront grattées, repeintes ou badigeonnées, au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale. Les contrevenants seront passibles d'une amende qui ne pourra excéder 100 francs.

6. Toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égouts, devra être disposée de manière à y conduire ses eaux pluviales et ménagères. La même disposition sera prise pour toute maison ancienne en cas de grosses réparations, et, en tout cas, avant dix ans (1).

7. Il sera statué par un décret ultérieur, rendu dans la forme des règlements d'administration publique, en ce qui concerne la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes.

8. Les propriétaires riverains des voies publiques empierrées supporteront les frais de premier établissement des travaux, d'après les règles qui existent à l'égard des propriétaires riverains des rues pavées.

9. Les dispositions du présent décret pourront être appliquées à toutes les villes qui en feront la demande par des décrets spéciaux rendus dans la forme des règlements d'administration publique.

746. A Paris, les frais de premier pavage des rues nouvellement ouvertes par l'administration sont à la

---

(1) Ce délai étant expiré depuis 1862, il a été enjoint aux propriétaires de maisons dans les rues pourvues d'égouts de faire à leurs frais les travaux nécessaires pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères dans l'égout public.

A l'égard des rues dans lesquelles il n'existe point encore d'égout, l'écoulement de ces eaux a lieu sur la voie publique; mais lorsqu'un égout public est établi l'administration requiert les propriétaires d'y faire écouler leurs eaux.

charge des propriétaires riverains (1). En ce qui concerne les trottoirs, comme leur établissement n'a pas été déclaré d'utilité publique pour la ville de Paris, conformément à la loi du 7 juin 1845, il est demeuré facultatif. Afin d'engager les propriétaires à faire établir des trottoirs, l'administration leur offre et leur accorde des primes qui varient selon la nature des matériaux employés. Lorsque les prescriptions de l'administration ont été observées, les trottoirs sont reçus parmi les ouvrages de la ville, et les propriétaires sont désormais déchargés du soin de les entretenir (Le Berquier, *Administration de la commune de Paris*, p. 181). La prime accordée par la ville pour les trottoirs en granit est du tiers de la dépense; du sixième pour les dallages en bitume; du quart pour les trottoirs en pavés; mais l'administration se réserve de prescrire l'emploi de tels ou tels matériaux suivant les quartiers et les rues où les trottoirs doivent être établis (Arrêté du Préfet de la Seine du 15 avril 1846).

Il existe encore beaucoup de trottoirs anciennement construits et dont l'entretien est demeuré à la charge des propriétaires. Toutefois, si, à l'égard des trottoirs ainsi entretenus, des travaux exécutés par les ordres de l'administration municipale entraînent des modifications dans le système de construction, si, par exemple, ils nécessitent le changement des gargouilles servant à l'écoulement des eaux, les frais de ce travail doivent être supportés par la ville (Le Berquier, Ouvrage précité, même page; Arr. du C. d'Etat, 7 avril 1841) (2).

747. Le premier numérotage des maisons est aux frais de la ville; l'entretien et le renouvellement des numéros sont à la charge des propriétaires; le renouvellement général des numéros est à la charge de la ville.

§ 2. — *Police des constructions.*

1° *Hauteur des maisons. — Combles. — Lucarnes.*

748. La hauteur des maisons, les combles et les lu-

(1) Voir ci-après le décret du 22 juillet 1882 qui déclare d'utilité publique l'établissement des trottoirs. Voyez add. n° 1111.

(2) L'obligation pour les propriétaires de terrains et maisons bordant les rues de Paris, de supporter les frais de premier établissement du pavage, chacun en droit soi, à raison de la longueur de la façade de leur héritage sur lesdites rues, s'étend aux élargissements successifs des voies publiques, de quelque côté qu'ils aient lieu. En conséquence, quoiqu'une rue ne soit élargie

carnes, dans la ville de Paris, sont réglés par le décret du 23 juillet 1884, dont voici les principales dispositions :

Cette hauteur est déterminée par la largeur légale des voies publiques, pour les bâtiments alignés, et par la largeur effective pour les bâtiments retranchables. Cette hauteur, mesurée du trottoir ou du revers pavé au pied de la façade du bâtiment, et prise au point le plus élevé du sol, ne peut excéder, y compris les entablements, attiques et toutes les constructions à plomb des murs de face, savoir :

12 m. pour les voies publiques au-dessous de 7m,80 de largeur;
15 m. pour les voies publiques de 7m,80 à 9m,74 de largeur;
18 m. pour les voies publiques de 9m,74 à 20 m. de largeur;
20 m. pour les voies publiques, places, carrefours, quais, boulevards, de 20 m. de largeur et au-dessus.

Le mode de mesurage ne sera applicable pour les constructions en bordure des voies en pente que pour les bâtiments dont la longueur n'excède pas 30 m.; au delà de cette longueur, les bâtiments seront abaissés suivant la déclivité du sol. Si le constructeur établit plusieurs maisons distinctes, la hauteur sera mesurée séparément pour chacune, suivant les règles ci-dessus (art. 1er).

Les bâtiments dont les façades seront construites partie à l'alignement, partie en arrière de l'alignement, soit par suite du retrait à n'importe quel niveau d'une partie du mur de face, soit à fruit ou de toute autre manière, devront être renfermés dans le même périmètre que les bâtiments construits à l'alignement (art. 2).

Tout bâtiment situé à l'angle de voies publiques d'inégales largeurs peut être élevé sur les voies les plus étroites jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sans que toutefois la longueur de la partie de la façade ainsi élevée sur les voies les plus étroites puisse excéder deux fois et demie la largeur légale de ces voies. Cette disposition ne peut être invoquée que pour les bâtiments construits à l'alignement déterminé par ces voies publiques. Si ces voies communiquant entre elles sont placées à des niveaux différents, la cote qui servira à déterminer la hauteur de la construction sera la moyenne des cotes prises au point le plus élevé sur chaque voie, à la condition qu'en aucun point la hauteur réelle de la façade ne dépasse de plus de 2 m. la hauteur légale (art. 3).

Dans les bâtiments autres que ceux visés en l'article 3, et qui occupent toute l'espace compris entre des voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, chacune des façades ne peut dépasser la hauteur fixée en raison de la largeur ou du niveau de la voie publique sur laquelle elle est située. Toutefois, lorsque la plus grande distance entre les deux façades d'un même bâtiment n'excède pas 15 m., la façade bordant la voie publique la moins large ou du niveau le plus bas peut être élevée à la hauteur fixée pour la voie la plus large ou du niveau le plus élevé (art. 4).

Les bâtiments dont toute la façade est établie en retrait des voies publiques pourront être élevés, soit à la hauteur de 15 m., soit à celle de 18 m., soit à celle de 20 m., mesurée du pied de la construction, à la condition que le retrait sur l'alignement, ajouté à la largeur de la voie, donnera au moins une largeur de 7m,80 dans le premier cas, de 9m,74 dans le second cas, et de 20 m. dans le troisième cas. Les bâtiments situés en retrait de l'alignement dans les voies publiques de 20 m. ne pourront pas être élevés à une hauteur supérieure à 20 m. (art. 5).

Les hauteurs des bâtiments établis en bordure des voies privées, des passages, etc., et autres espaces intérieurs, seront déterminées d'après la largeur de ces voies ou espaces, conformément aux règles de l'article 1er pour les bâtiments en bordure des voies publiques (art. 6).

Dans les bâtiments, de quelque nature qu'ils soient, il ne pourra, en aucun cas, être toléré plus de sept étages au-dessus du rez-de-chaussée, entresol compris, tant dans la hauteur du mur de face que dans celle du comble, telles que ces hauteurs sont déterminées par les articles 1, 9, 10 et 11 (art. 7).

Dans les bâtiments, de quelque nature qu'ils soient, la hauteur du rez de-chaussée ne pourra jamais être inférieure à 2m,80 mesurés sous plafond La hauteur des sous-sols et des autres étages ne devra pas être inférieure à 2m,60 mesurés sous plafond. Pour les étages dans les combles, cette hauteur de 2m,60 s'applique à la partie la plus élevée du rampant (art. 8).

Pour les bâtiments construits en bordure des voies publiques, le profil du comble, tant sur les façades que sur les ailes, ne peut dépasser un arc de cercle dont le rayon sera égal à la moitié de la largeur légale ou effective de la voie publique, ainsi qu'il est dit à l'article 1er, sans toutefois que ce rayon puisse être jamais supérieur à 8m,50. Si la largeur de la voie est inférieure à 10 m., le constructeur aura cependant droit à un rayon minimum de 5 m. Quelles que soient la forme et la hauteur du comble, les saillies qu'il pourrait présenter devront être renfermées dans l'arc de cercle considéré comme un gabarit dont on ne devra pas sortir. Le point de départ de l'arc de cercle sera placé à l'aplomb de l'alignement des murs de face et le centre à la hauteur légale du bâtiment, déterminée par l'article 1er (art. 9),

Les dispositions de l'article 9, sauf en ce qui concerne la détermination du rayon du comble, sont applicables : 1° aux bâtiments construits en retrait des voies publiques, ainsi qu'il est dit à l'article 5; 2° aux bâtiments situés en bordure des voies privées, impasses, cités et autres espaces intérieurs. Dans ces cas, le rayon du comble sera calculé d'après la largeur moyenne de l'espace libre au droit de la façade du bâtiment et égal à la moitié de cette largeur dans les conditions déterminées par l'article 9. Toutefois, les cages d'escaliers pratiquées sur les cours pourront sortir du périmètre indiqué ci-dessus, de manière à pouvoir s'élever jusqu'au plafond du dernier étage desservi par lesdits escaliers (art. 10).

Pour les constructions situées à l'angle des voies publiques d'inégales largeurs, dont il est parlé à l'article 3, le comble pour bâtiment en façade sur la voie publique la plus large sera déterminé d'après les bases indiquées à l'article 9 et pourra être retourné avec les mêmes dimensions sur toute la partie du bâtiment en façade sur la voie la plus étroite dans les limites déterminées par l'article 3 (art. 11).

Les murs de dossier et les tuyaux de cheminée ne pourront percer la ligne rampante du comble qu'à 1m,50 mesurés horizontalement du parement extérieur du mur de face à sa base; ni s'élever à plus de 60 centimètres au-dessus de la hauteur légale du sommet du comble (art. 12).

La façade extérieure des lucarnes et œils-de-bœuf peut être placée à l'aplomb du parement extérieur du mur de face donnant sur la voie publique, mais jamais en saillie. Le couronnement des lucarnes ou œils-de-bœuf établis, soit en premier, soit en second rang, ne pourra faire saillie de plus de 50 centimètres sur le périmètre légal, mesurés suivant le rayon dudit périmètre. L'ensemble produit par les largeurs cumulées des faces de lucarnes d'un bâtiment ne pourra pas excéder les deux tiers de la longueur de face de ce bâtiment (art. 13).

Les constructeurs qui n'élèvent pas leurs bâtiments à toute la hauteur permise jouiront de la faculté d'établir les autres parties de leurs bâtiments suivant leur convenance, sans pouvoir toutefois sortir du périmètre légal, tel qu'il est déterminé, tant pour les façades que pour les combles, par les dispositions ci-dessus (art. 14).

Ces dispositions sont applicables à tous les bâtiments situés ou non en bordure des voies publiques (art. 15).

Dans les bâtiments, de quelque nature qu'ils soient, dont la hauteur ne dépasserait pas 18 m., les cours sur lesquelles prendront jour et air des pièces pouvant servir à l'habitation n'auront pas moins de 30 m. de surface, avec une largeur moyenne qui ne pourra être inférieure à 5 m. (art. 16).

Dans les bâtiments élevés sur la voie publique à une hauteur supérieure à 18 m., mais dont les ailes ne dépasseraient pas cette hauteur, les cours devront avoir une surface minima de 40 m., avec une largeur moyenne qui ne pourra être inférieure à 5 m. Lorsque les ailes de ces bâtiments auront également une hauteur supérieure à 18 m., les cours n'auront pas moins de 60 m. de surface, avec une largeur de 6 m. au moins (art. 17).

La cour de 40 m. ne sera pas exigée pour les constructions établies sur des terrains prenant façade sur plusieurs voies et d'une dimension telle qu'il ne puisse y être élevé qu'un corps de bâtiment occupant tout l'espace compris entre ces voies (art. 18).

Toute courette qui servira à éclairer et aérer des cuisines devra avoir au moins 9 m. de surface, et la largeur moyenne ne pourra être inférieure à $1^{m},80$ (art. 19).

Toute courette sur laquelle seront exclusivement éclairés et aérés des cabinets d'aisances, vestibules ou couloirs, devra avoir au moins 4 m. de surface avec une largeur qui ne pourra, en aucun point, être moindre de $1^{m},60$ (art. 20).

Au dernier étage des corps de logis, on pourra tolérer que des pièces servant à l'habitation prennent jour et air sur les courettes, pourvu que ces courettes aient une surface de 5 m. au moins (art. 21).

Il est interdit d'établir des combles vitrés dans les cours ou courettes, au-dessus des parties sur lesquelles sont aérés et éclairés, soit des pièces pouvant servir à l'habitation, soit des cuisines, soit des cabinets d'aisances, à moins qu'ils ne soient munis d'un châssis ventilateur à faces verticales, dont le vide aura au moins le tiers de la surface de la cour ou courette et 40 centimètres au minimum de hauteur, et qu'il ne soit établi à la partie inférieure des orifices, prenant l'air dans les sous-sols ou caves, et ayant au moins 8 décimètres carrés de surface. Le châssis ventilateur ne sera pas exigé pour les cours et courettes sur lesquelles ne seront ni aérés ni éclairés, soit des pièces pouvant servir à l'habitation, soit des cuisines, soit des cabinets d'aisances; mais les courettes dont la partie inférieure ne sera pas en communication avec l'extérieur devront être ventilées (art. 22).

Lorsque plusieurs propriétaires auront pris, par acte notarié, l'engagement envers la ville de Paris de maintenir à perpétuité leurs cours communes, et que ces cours auront ensemble une fois et demie la surface réglementaire, les propriétaires pourront être autorisés à élever leurs constructions à la hauteur correspondant à ladite surface réglementaire. En cas de réunion de plusieurs cours, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 5 m. (art. 23).

Dans aucun cas, les surfaces des courettes ne pourront être réunies pour former, soit une courette, soit une cour d'une dimension réglementaire (art. 24).

Les mesures des cours et courettes seront prises dans œuvre (art. 25). Le décret n'est pas applicable aux édifices publics.

L'administration pourra, pour les constructions privées ayant un caractère monumental ou pour des besoins d'art, de science ou d'industrie, autoriser des modifications aux dispositions relatives à la hauteur des bâtiments, après avis du Conseil général des bâtiments civils approuvé par le Ministre de l'intérieur (art. 26).

2° *Construction en pans de bois.*

749. L'autorisation d'établir des constructions en pans de bois sur la voie publique, dans la ville de Paris, n'est accordée qu'exceptionnellement, et dans les deux circonstances suivantes : 1° lorsqu'il s'agit de construire sur un terrain ayant moins de huit mètres de profondeur réduite et à condition que le mur de face soit en maçonnerie dans toute la hauteur du rez-de-chaussée ; 2° lorsqu'un propriétaire veut, en se renfermant dans la hauteur fixée par les règlements, terminer une maison d'habitation par une construction légère, en attique, édifiée au-dessus de l'entablement, soit à plomb, soit en arrière du mur de face. Hors ces deux cas, l'administration entend prohiber entièrement les pans de bois ; mais elle n'applique cette règle, toute de jurisprudence intérieure, qu'à chaque circonstance qui se présente, et elle fait résulter son droit de statuer, même par un refus, des règlements qui subordonnent les constructions en pans de bois à son autorisation. Au reste, l'autorité administrative n'intervient pour autoriser ou défendre les pans de bois qu'en ce qui touche la voie publique, et non à l'égard des constructions intérieures placées hors du rayon de surveillance des agents de la voirie (1) (Husson, *Traité de la législation des travaux publics et de la voirie*, p. 941).

---

(1) Il a été jugé qu'un propriétaire n'a pu édifier sans autorisation, *hors même la partie retranchable*, trois étages en pans de bois formant, avec les étages en maçonnerie qui les supportent, un seul et même corps de bâtiment ayant façade sur la rue (Arr. du C. d'Etat, 19 juin 1838).

La pénalité applicable, dans la ville de Paris, aux infractions à la défense de construire en pans de bois sur la voie publique est l'amende prononcée par l'arrêt du conseil du Roi du 27 février 1765 (Arr. du C. d'Etat, 5 déc. 1834 ; aff. *Lesieur*). Cet arrêt défend toute espèce d'ouvrages exécutés sans autorisation, à peine de démolition desdits ouvrages, de confiscation des matériaux, et de 300 livres d'amende contre les propriétaires, et

3° Saillies sur la voie publique.

750. A Paris, aucune saillie ne peut être établie sur la voie publique sans la permission accordée par l'autorité compétente, moyennant le paiement d'un droit de voirie.

751. Le décret du 22 juillet 1884 est ainsi conçu :

TITRE Ier.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 1er. A l'avenir il ne pourra être établi sur les murs de face des constructions alignées ou non alignées de la ville de Paris, aucune saillie sur la voie publique autre que celles autorisées par le présent décret.

2. Pour les constructions alignées, les jambes étrières ou boutisses au droit des murs séparatifs devront toujours être sur l'alignement et ne pourront recevoir sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, à compter du niveau du trottoir, aucune saillie inhérente au gros œuvre du mur de face.

3. Toute saillie sera comptée à partir de l'alignement pour les constructions alignées, et à partir du nu du mur de face pour les constructions non alignées et joignant la voie publique.

4. Les saillies dont les dimensions sont variables suivant la largeur des voies seront déterminées d'après la largeur légale de la voie pour les constructions alignées ou en retraite de l'alignement, et d'après la largeur effective pour les constructions en saillie sur l'alignement.

5. Les saillies autorisées ne pourront excéder les dimensions fixées aux tableaux annexés au présent décret et devront satisfaire aux conditions qui y sont déterminées.

Ces dimensions pourront être restreintes pour les constructions en saillie sur l'alignement.

6. L'administration pourra autoriser après avis du Conseil général des bâtiments civils, et avec l'approbation du ministre de l'intérieur, des saillies exceptionnelles pour les constructions privées ayant un caractère monumental,

TITRE II.

SAILLIES AUTORISÉES A TITRE PROVISOIRE AU DEVANT DES CONSTRUCTIONS.

Barrières provisoires, étais, échafauds. — 7. La saillie des barrières provisoires, étais, échafauds, engins et appareils servant à monter et à des-

---

de pareille amende contre les maçons, charpentiers et ouvriers. En cas de réparation non autorisée, c'est la même amende qui est encourue. Toutefois lorsqu'il est reconnu par l'administration que les travaux ne sont point confortatifs, il y a lieu de ne pas ordonner la démolition et de modérer l'amende encourue (Arr. du C. d'Etat, 5 déc. 1834; aff. *Bertrand*). Aux termes de la loi du 23 mars 1842, art. 1er, l'amende peut être modérée eu égard aux circonstances atténuantes jusqu'au minimum de 25 francs.

cendre des matériaux sera fixée, dans chaque cas particulier, suivant les localités et les circonstances, de manière à ne pas gêner la circulation.

Les constructeurs devront, en outre, se soumettre, sauf ce qui touche la pose des étais, aux prescriptions du préfet de police.

Constructions provisoires, échoppes. — 8. Il pourra être permis de masquer par des constructions provisoires ou des appentis, les renfoncements n'ayant pas plus de 8 mètres de longueur et ayant au moins 1 mètre de profondeur.

Ces constructions provisoires ne devront, dans aucun cas, excéder la hauteur du rez-de-chaussée, et elles seront supprimées dès qu'une des constructions attenantes subira retranchement.

Il pourra même être permis de masquer par des constructions provisoires en forme de pan coupé les angles de toute espèce de renfoncements, mais sous la même condition que ci-dessus, pour leur établissement et leur suppression.

Le préfet de police sera consulté sur ces demandes.

TITRE III.

DISPOSITIONS SPÉCIALES ET TRANSITOIRES.

Entablements, corniches. — 9. Les entablements et corniches existant actuellement et dépassant les saillies fixées à l'article 9, ne pourront être réparés, même en partie, et ils devront, dans leurs portions mauvaises, être reconstruits sans excéder la saillie réglementaire.

Marches, perrons, bancs. — 10. Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer des marches, bancs, pas, perrons, entrées de cave ou tous ouvrages en saillie sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique.

Néanmoins il pourra être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui seraient la conséquence de changements apportés au niveau de la voie.

En outre, les marches, pas, perrons et entrées de cave qui appartiendraient à des immeubles atteints par l'alignement au moment de la promulgation du présent règlement, et qui feraient eux-mêmes saillie sur l'alignement, pourront être entretenus, et, au besoin, reconstruits tels qu'ils existaient, jusqu'à l'époque où seront réédifiés les bâtiments dont ils dépendent.

Bornes. — 11. Il est interdit d'établir des bornes en saillie sur les murs de face ou de clôture, et celles qui existent actuellement devront être enlevées partout où un trottoir sera construit.

Conduits de fumée. — 12. Aucun conduit de fumée ne pourra être appliqué sur le parement extérieur des murs de face, ni déboucher sur la voie publique.

Cuvettes. — 13. Aucune espèce de cuvette pour l'écoulement des eaux ménagères ou industrielles ne pourra être établie en saillie sur la voie publique.

Constructions en encorbellement. — 14. Aucune construction en encorbellement sur la voie publique ne sera permise.

15. Les objets énumérés dans les articles 12, 13 et 14 qui existent ac-

tuellement ne pourront être réparés et devront être supprimés dès qu'ils seront en mauvais état.

Contrevents, persiennes. — 16. Les contrevents et persiennes existant actuellement au rez-de-chaussée et se développant à l'extérieur pourront être conservés, mais ils ne pourront être remplacés.

17. L'ordonnance royale du 24 décembre 1823 est rapportée.

4° Trottoirs.

751 *bis.* **Le décret du 22 juillet 1882, qui réglemente l'établissement des trottoirs, dans la ville de Paris, est ainsi conçu :**

Art. 1er. Est déclaré d'utilité publique, conformément aux indications des états descriptifs ci-annexés, l'établissement de trottoirs dans les rues, portions de rues ou places de la ville de Paris qui ont été reçues à l'entretien avant la promulgation de la loi du 7 juin 1845 (voir *infrà*) et dont l'alignement a été régulièrement arrêté.

La largeur de ces trottoirs est fixée conformément aux indications du tableau ci-joint.

La moitié de la dépense résultant de la dépense sera recouvrée, s'il y a lieu, sur les propriétaires riverains.

La dépense sera acquittée au moyen du prélèvement sur les ressources communales ordinaires.

TABLEAU.

LARGEUR des rues.	LONGUEUR de chaque trottoir.	LARGEUR des rues.	LONGUEUR de chaque trottoir.
mèt. cent.	mèt. cent.	mèt. cent.	mèt. cent.
4 50	0 75	12 00	2 40
5 00	0 75	12 50	2 50
5 50	0 75	13 00	2 60
6 00	0 80	13 50	2 70
6 50	1 00	14 00	2 80
7 00	1 20	14 50	2 90
7 50	1 35	15 00	3 00
7 80	1 40	15 50	3 10
8 00	1 50	16 00	3 20
8 50	1 50	16 50	3 30
9 00	1 50	17 00	3 40
9 50	1 55	17 50	3 50
9 70	1 60	18 00	3 60
10 00	1 70	18 50	3 70
10 50	1 85	19 00	3 80
11 00	2 00	19 50	3 90
11 50	2 20	20 00	4 00
11 70	2 30	et au-dessus.	(maximum.)

§ 3. — *Des droits de voirie à payer.*

752. Le décret du 27 oct. 1808 est ainsi conçu :

Art. 1er. A compter du premier juillet prochain, les droits dus dans la ville de Paris, d'après les anciens règlements sur le fait de la voirie, pour les délivrances d'alignements, permissions de construire ou réparer, et autres permis de toute espèce, qui se requièrent en grande ou en petite voirie, seront perçus conformément au tarif joint au présent décret. — 2. La perception de ces droits sera faite à la préfecture du département, pour les objets de grande voirie et à la préfecture de police pour les objets de petite voirie (1) par le secrétaire général de chacune de ces administrations, à l'instant même qu'il délivrera les expéditions des permis accordés. — 3. Il sera tenu dans chacune des deux préfectures : 1° un registre à souche où seront inscrites, sous une seule série de numéros pour le même exercice, les minutes desdits permis, et d'où se détacheront les expéditions à en délivrer; 2° un registre de recettes où s'inscriront, jour par jour, les recouvrements opérés. — Ces deux registres seront cotés et paraphés par les préfets, chacun pour ce qui concerne son administration. — 4. Le versement des sommes recouvrées s'effectuera de quinze jours en quinze jours, à la caisse du receveur municipal de la ville Paris. — 5. Il sera, de plus, adressé audit receveur, dans les dix premiers jours de chaque mois, et par chacun des préfets pour son administration, un bordereau indicatif des permis accordés dans le mois précédent, du montant des droits dus pour chacun, du recouvrement qui en a été fait ou qui reste à faire. — 6. A l'envoi du bordereau prescrit par l'article ci-dessus seront jointes les expéditions de permis qui se trouveraient n'avoir pas encore été retirés par les demandeurs, et dont les droits resteraient à acquitter. Le receveur de la ville en poursuivra le recouvrement dans les formes usitées en matière de contribution directe. — 7. Il ne sera rien perçu en sus des droits portés au tarif, ou pour autres causes que celles y énoncées, même sous prétexte de droit de quittance, frais de timbre ou autres, à peine de concussion.

---

(1) Depuis le décret du 10 oct. 1859 qui a réuni dans les attributions du préfet du département de la Seine, la grande et la petite voirie, c'est à la préfecture de la Seine que se fait la perception des droits de grande et de petite voirie.

Voir *Code manuel des contraventions de grande voirie et du domaine public*, par Lecerf; *des contraventions de petite voirie et de simple police*, par Malepeyre et Mesnard.

DÉNOMINATION ET TARIF DES DROITS A PERCEVOIR.

Grande voirie.

Alignements, pour chaque mètre de longueur de face, savoir :

	fr.	c.
D'un bâtiment dans une rue de moins de 8 mètres de large.	5	»
De 8 mètres jusqu'à 10. . .	6	»
De 10 et au-dessus.	7	»
D'un mur de clôture.	1	»
D'une clôture provisoire en planches.	0	25
Réparations partielles (*V.* jambe étrière, pied-droit, etc.).		
Avant-corps en pierre et pilastres (*V.* colonnes), droit fixe pour chaque.	10	»
Balcon (petit) avec construction nouvelle, pour chaque croisée.	5	»
Balcon (grand), pour chaque mètre de longueur.	10	»
Barrière au-devant des fouilles, cour, constructions et réparations.	5	»
Bâtiments (*V.* alignements).		
Colonnes engagées en pierre formant support, droit fixe pour chaque 5 centimetres de saillie en pierre (rien, attendu qu'on ne permettra pas de prendre sur la voie publique).		
Colonnes isolées en pierre, droit fixe (même observation qu'à l'article précédent).		
Contrefiches pour constructions et réparations, droit fixe.	5	»
Dosserets, droit fixe.	10	»
Encorbellement pour chaque 5 centimètres de saillie. . . .	5	»
Entablement avec échafaud, droit fixe.	10	»
Idem en partie.	5	»
Etais ou étrésillons (*V.* contrefiches)	5	»
Exhaussement d'un bâtiment aligné, droit fixe.	10	»
Idem d'un bâtiment non aligné (*V.* alignements).		
Jambe étrière reconstruite en la face d'une maison alignée, droit fixe.	10	»
Jambe étrière à reconstruire suivant l'alignement (*V.* alignements).		
Linteau.	10	»
Mur (*V.* alignements).		
Ouverture ou percement de boutiques et croisées	10	»
Pans de bois neuf, droit fixe, non compris l'alignement. . . .	20	»
Idem pour rétablissement partiel, droit fixe.	10	»
Pied-droit à reconstruire en la face d'une maison alignée, droit fixe.	10	»
Idem à reconstruire suivant l'alignement (*V.* alignements).		
Pilastres en pierre (*V.* colonnes).		
Poitrail, droit fixe.	10	»
Réparations en la face d'un bâtiment (*V.* alignements).		
Ravalement avec échafaud, droit fixe.	10	»
Idem partiel.	5	»
Tour creuse ou enfoncement.	10	»
Tour ronde (ne sera plus autorisée),	*Mémoire.*	
Trumeaux à reconstruire en la face d'une maison alignée, droit fixe.	10	»
Idem à reconstruire, suivant l'alignement (*V.* alignements).		

Petite voirie.

	fr.	c.
Abat-jour.	4	»
Abat-vent des boutiques. . .	4	»
Appui à demeure compris les soubassements.	4	»
Appui sur les croisées et fenêtres.	2	»
Appui mobile.	4	»
Auvent ordinaire en menui-		

serie.	4	»
Auvent (petit) au-dessus des croisées.	2	»
Auvents cintrés en plâtre, avec fer et fentons.	12	50
Baldaquins	50	»
Balcons (petits) ou balustres aux fenêtres sans construction nouvelle (1).	2	»
Bancs.	4	»
Bannes.	4	»
Barreaux de boutiques et de croisées.	4	»
Barres de support.	4	»
Barrière au-devant des maisons.	50	»
Barrière au-devant des démolitions pour cause de péril.	5	»
Bornes appuyées contre le mur, en quelque nombre qu'elles soient.	4	»
Bornes isolées.	4	»
Bouchons de cabarets, ou couronnes.	4	»
Bustes formant étalage.	4	»
Cadran (*V.* tableau).		
Cage (*V.* étalage).		
Changement de menuiserie des croisées.	4	»
Chardons de fer ou herses.	4	»
Châssis à verre, sédentaires ou mobiles.	4	»
Clôture ou fermeture de rue pour bâtir (*V.* pieux).		
Colonnes engagées en menuiserie, et parement des décorations.	20	»
Colonnes isolées.	20	»
Comptoirs ou établis mobiles.	4	»
Conduites ou tuyaux de plomb pour conduire les eaux des maisons.	4	»
Contrefiches à placer en cas de péril.	5	»
Contrevent ou fermeture de boutiques et croisées.	5	»
Corniches en bois.	4	»
Corniches en plâtre.	10	»
Cuvettes (*V.* conduites).	4	»
Degrés (*V.* marches).	4	»
Devanture de boutique en menuiserie.	25	»
Dos d'âne ou étalage (*V.* étaux).	4	»
Echoppes sédentaires ou demi-sédentaires.	10	»
Echoppes mobiles.	4	»
Enseigne (*V.* tableau).	4	»
Etablis (*V.* comptoirs).	4	»
Etais ou étrésillons (*V.* contrefiches).		
Etalage.	4	»
Etaux de boucher.	4	»
Eviers et gargouilles.	4	»
Fermetures de boutiques (*V.* portes).	4	»
Fermetures de croisées fixées (*V.* châssis).	4	
Gargouilles d'éviers (*V.* éviers).	4	»
Grilles de boutiques ou de croisées (*V.* barreaux).	4	»
Grilles de cave.	4	»
Herses ou chardons de fer (*V.* chardons).	4	»
Jalousies (*V.* châssis de verre).	4	»
Marches, pour chacune.	5	»
—S'il n'y en a qu'une	4	»
Montre ou étalage.	4	»
Moulinet de boulanger.	4	»
Perche, pour chacune.	10	»
Perron.	50	»
Pieux pour barrer les rues.	25	»
Pilastres en bois.	4	»
Plafonds.	4	»
Poêles ou tuyaux de poêle.	4	»
Portes ouvrant en dehors.	4	»
Potence de fer ou en bois.	4	»
Poulies.	4	»
Seuil.	4	»
Siége de pierre ou en bois.	4	»
Soubassements	5	»
Stores	4	»
Tableau servant d'enseigne.	4	»
Tapis d'étalage (*V.* étalage)	4	»
Tuyaux de poêle (*V.* poêle).	4	»
Volets servant d'enseignes.	4	»

(1) Pour les grands et petits balcons avec constructions nouvelles l'avis du préfet sera demandé.

§ 4. — *Compétence et pénalité en matière de grande voirie*

753. Les contraventions en matière de grande voirie sont déférées au conseil de préfecture et en appel au Conseil d'Etat.

Ces contraventions sont constatées par des commissaires-voyers dont les procès-verbaux, lorsqu'ils ont été vérifiés et approuvés par l'administration supérieure, font foi jusqu'à preuve contraire. Les énonciations qu'ils contiennent peuvent donc être discutées devant le conseil de préfecture (Husson, *Des travaux publics et de la voirie*, p. 484 et 965).

Aux termes de la loi du 21 juin 1865, les audiences des conseils de préfecture, statuant sur les affaires contentieuses, sont publiques. Après rapport fait sur chaque affaire par un des conseillers, les parties peuvent présenter leurs observations, soit en personne, soit par mandataire. La décision motivée est prononcée en audience publique après délibération hors la présence des parties.

Le décret du 12 juillet 1865 concernant le mode de procéder devant les conseils de préfecture est conçu en ces termes :

Art. 1er. Les requêtes et mémoires introductifs d'instance et en général toutes les pièces concernant les affaires sur lesquelles le conseil de préfecture est appelé à statuer par la voie contentieuse doivent être déposés au greffe du conseil.

Ces pièces sont inscrites, à leur arrivée, sur le registre d'ordre qui doit être tenu par le secrétaire-greffier ; elles sont, en outre, marquées d'un timbre qui indique la date de l'arrivée.

2. Immédiatement après l'enregistrement des requêtes et mémoires introductifs d'instance, le préfet ou le conseiller qui le remplace désigne un rapporteur auquel le dossier de l'affaire est transmis dans les vingt-quatre heures.

3. Le rapporteur est chargé, sous l'autorité du conseil de préfecture, de diriger l'instruction de l'affaire ; il propose les mesures et les actes d'instruction.

Avant tout, il doit vérifier si les pièces dont la production est nécessaire pour le jugement de l'affaire sont jointes au dossier.

4. Sur la proposition du rapporteur, le conseil de préfecture règle les communications à faire aux parties intéressées, soit des requêtes et mémoires introductifs d'instance, soit des réponses à ces requêtes et mémoires.

Il fixe, eu égard aux circonstances de l'affaire, le délai qui est accordé aux parties pour prendre communication des pièces et fournir leurs défenses ou réponses.

5. Les décisions prises par le conseil pour l'instruction des affaires dans les cas prévus par l'article précédent sont notifiées aux parties dans la forme administrative.

Il est donné récépissé de cette notification.

A défaut de récépissé, il est dressé procès-verbal de la notification par l'agent qui l'a faite.

Le récépissé ou le procès-verbal est transmis immédiatement au greffe du conseil de préfecture.

6. Lorsque les parties sont appelées à fournir des défenses sur les requêtes ou mémoires introductifs d'instance, comme il est dit à l'article 4 ci-dessus, ou à fournir des observations en vertu de l'article 29 de la loi du 21 avril 1832, elles doivent être invitées en même temps à faire connaître si elles entendent user du droit de présenter des observations orales à la séance publique où l'affaire sera portée pour être jugée.

7. La communication aux parties se fait au greffe sans déplacement des pièces.

8. Lorsqu'il s'agit de contraventions, il est procédé comme il suit, à moins qu'il n'ait été établi d'autres règles par la loi.

Dans les cinq jours qui suivent la rédaction d'un procès-verbal de contravention et son affirmation, quand elle est exigée, le sous-préfet fait faire au contrevenant notification de la copie du procès-verbal ainsi que de l'affirmation, avec citation devant le conseil de préfecture.

La notification et la citation sont faites dans la forme administrative.

La citation doit indiquer au contrevenant qu'il est tenu de fournir ses défenses écrites dans le délai de quinzaine, à partir de la notification qui lui est faite, et l'inviter à faire connaître s'il entend user du droit de présenter des observations orales.

Il est dressé acte de la notification et de la citation. Cet acte doit être envoyé immédiatement au sous-préfet; il est adressé par lui, sans délai, au préfet, pour être transmis au conseil de préfecture et y être enregistré comme il est dit en l'article 1er.

Lorsque le rapporteur a été désigné, s'il reconnaît que les formalités prescrites dans les troisième et quatrième alinéa du présent article n'ont pas été remplies, il en réfère au conseil pour assurer l'accomplissement de ces formalités.

9. Lorsque l'affaire est en état de recevoir une décision, le rapporteur prépare le rapport et le projet de décision.

10. Le dossier, avec le rapport et le projet de décision, est remis au secrétaire-greffier, qui le transmet immédiatement au commissaire du Gouvernement.

11. Le rôle de chaque séance publique est arrêté par le préfet ou par le conseiller qui le remplace, sur la proposition du commissaire du Gouvernement.

12 Toute partie qui a fait connaître l'intention de présenter des observations orales doit être avertie, par lettre non affranchie, à son domicile ou à celui de son mandataire ou défenseur, lorsqu'elle en a désigné un, du jour où l'affaire sera appelée en séance publique. Cet avertissement sera donné quatre jours au moins avant la séance.

13. Les arrêtés pris par les conseils de préfecture dans les affaires contentieuses mentionnent qu'il a été statué en séance publique.

Ils contiennent les noms et conclusions des parties, le vu des pièces principales et des dispositions législatives dont ils font l'application.

Mention y est faite que le commissaire du Gouvernement a été entendu.

Ils sont motivés.

Les noms des membres qui ont concouru à la décision y sont mentionnés.

La minute est signée par le président, le rapporteur et le secrétaire-greffier.

14. La minute des décisions des conseils de préfecture est conservée au greffe, pour chaque affaire, avec la correspondance et les pièces relatives à l'instruction. Les pièces qui appartiennent aux parties leur sont remises sur récépissé, à moins que le conseil de préfecture n'ait ordonné que quelques-unes de ces pièces resteraient annexées à sa décision.

15. L'expédition des décisions est délivrée aux parties intéressées par le secrétaire général.

Le préfet fait transmettre aux administrations publiques expéditions des décisions dont l'exécution rentre dans leurs attributions.

16. Les décisions des conseils de préfecture doivent être transcrites, par ordre de date, sur un registre dont la tenue et la garde sont confiées au secrétaire-greffier. Tous les trois mois, le président du conseil s'assure que ce registre est à jour.

17. Lorsque la section du contentieux du Conseil d'Etat pense qu'il est nécessaire, pour l'instruction d'une affaire dont l'examen lui est soumis, de se faire représenter des pièces qui sont déposées au greffe d'un conseil de préfecture, le président de la section fait la demande de ces pièces au préfet.

Le secrétaire de la section adresse au secrétaire-greffier un récépissé des pièces communiquées; il sera fait renvoi du récépissé, lorsque les pièces auront été rétablies au greffe du conseil de préfecture.

A l'égard des peines encourues pour contraventions en matière de construction, voyez ce que nous avons dit p. 414.

§ 5. *Police municipale de la ville de Paris.— Petite voirie et ordonnances y relatives.*

754. L'arrêté du 12 messidor an VIII porte :

« La police municipale a pour objet *la petite voirie*, la liberté et la sûreté de la voie publique, la salubrité de la cité, les incendies, débordements, accidents de rivière, etc. ; la petite voirie comprend : la surveillance, permission ou défense d'ouverture des boutiques, étaux de boucherie et de charcuterie, l'établissement des œuvres ou constructions du même genre qui prennent sur la voie publique, l'établissement des échoppes ou étalages mobiles, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine. »

1° *Salubrité des habitations.*

755. L'ordonnance du 23 novembre 1853 est ainsi conçue (V. aussi ord. 7 mai 1878, 25 oct. 1883, 13 janv. 1885) :

Nous, préfet de police, — Considérant que la salubrité des habitations est une des conditions les plus essentielles de la santé publique ; — Considérant que les importants travaux exécutés pour l'assainissement du sol de Paris doivent trouver leur complément dans les mesures de salubrité applicables dans les maisons mêmes ; — Qu'il ne suffirait pas, en effet, d'avoir établi à

grands frais un vaste système d'égouts et de distribution d'eau pour le lavage des rues ; d'avoir, par de nombreux percements, facilité la circulation de l'air dans les divers quartiers de la ville, si des mesures analogues et non moins importantes pour la santé publique n'étaient étendues à chaque maison, et plus spécialement à celles qui sont occupées par la population ouvrière ; — En vertu des lois des 14 décembre 1789 (article 50), 16-24 août 1790, et de l'arrêté du Gouvernement du 12 messidor an VIII ;

Vu : 1° l'art. 471, § 15, du Code pénal ;

2° L'ordonnance de police du 20 novembre 1848 sur la salubrité des habitations ;

3° La loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des logements insalubres ;

4° L'avis du conseil d'hygiène publique et de salubrité du département de la Seine.

ORDONNONS ce qui suit.

Art. 1er. Les maisons doivent être tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté.

2. Les maisons devront être pourvues de tuyaux et cuvettes, en nombre suffisant pour l'écoulement et la conduite des eaux ménagères. Ces tuyaux et cuvettes seront constamment en bon état ; ils seront lavés et nettoyés assez fréquemment pour ne jamais donner d'odeur.

3. Les eaux ménagères devront avoir un écoulement constant et facile jusqu'à la voie publique, de manière qu'elles ne puissent séjourner ni dans les cours, ni dans les allées ; les gargouilles, caniveaux, ruisseaux, destinés à l'écoulement de ces eaux seront lavés plusieurs fois par jour et entretenus avec soin. Dans le cas où la disposition du terrain ne permettrait pas de donner un écoulement aux eaux sur la rue ou dans un égout, elles seront reçues dans des puisards, pour la construction desquels on se conformera aux dispositions de l'ordonnance de police du 20 juillet 1838 (1).

4. Les cabinets d'aisances seront disposés et ventilés de manière à ne pas donner d'odeur. Le sol devra être imperméable et tenu dans un état constant de propreté. Les tuyaux de chute seront maintenus en bon état et ne devront donner lieu à aucune fuite.

5. Il est défendu de jeter ou de déposer dans les cours, allées et passages, aucune matière pouvant entretenir l'humidité ou donner de mauvaises odeurs. Partout où les fumiers ne pourront être conservés dans des trous couverts ou sur des points où ils ne compromettraient pas la salubrité, l'enlèvement en sera opéré chaque jour avec les précautions prescrites par les règlements. Le sol des écuries devra être rendu imperméable dans la partie qui reçoit les urines ; les écuries devront être tenues avec la plus grande propreté ; les ruisseaux destinés à l'écoulement des urines seront lavés plusieurs fois par jour.

6. Indépendamment des dispositions prescrites par les articles qui précèdent, il sera pris à l'égard des habitations, *et notamment de celles qui sont louées en garni*, telles autres mesures spéciales qui seraient jugées nécessaires dans l'intérêt de la salubrité et de la santé publiques. Il est d'ailleurs

---

(1) Le préfet de police croit devoir rappeler au public qu'en vertu de l'art. 6 du décret du 26 mars 1852 sur la grande voirie de Paris, toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égouts, doit être disposée de manière à y conduire les eaux pluviales et ménagères.

La même disposition doit être prise pour toute maison ancienne, en cas de grosses réparations, et, en tout cas, avant dix ans.

expressément recommandé de se conformer à l'instruction du conseil de salubrité annexée à la présente ordonnance.

7. Les ordonnances de police des 23 octobre 1849, 5 juin 1834, 12 décembre 1849, 8 novembre 1851, 3 décembre 1829, 27 mai 1845, 27 février 1838, 20 juillet 1838, 31 mai 1842, 5 novembre 1846 et 1er septembre 1853, concernant les fosses d'aisances, les animaux élevés dans les habitations, les vacheries, les puits et puisards, l'éclairage par le gaz dans l'intérieur des habitations, le balayage et la propreté de la voie publique; et tous autres règlements intéressant la salubrité, continueront de recevoir leur exécution dans celles de leurs dispositions qui ne sont pas contraires à la présente ordonnance.

8. L'ordonnance de police précitée du 20 novembre 1848 est rapportée.

CONSEIL D'HYGIÈNE PUBLIQUE ET DE SALUBRITÉ

DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE.

Instruction concernant les moyens d'assurer la salubrité des habitations.

La salubrité d'une habitation dépend en grande partie de la pureté de l'air qu'on y respire. Tout ce qui vicie l'air doit donc exercer une influence fâcheuse sur la santé des habitants. L'insalubrité d'une habitation peut être locale ou générale : *locale*, quand elle existe seulement dans le logement de la famille; *générale*, lorsqu'elle a sa source dans la maison tout entière. Dans ces diverses conditions locales ou générales, l'air peut être vicié au point de faire naître des maladies graves et meurtrières. S'il est moins altéré, il minera sourdement la constitution; il causera l'étiolement et les maladies scrofuleuses. Enfin, l'expérience a démontré que c'est dans les habitations dont l'air est insalubre que naissent et sévissent avec plus d'intensité certaines épidémies dont les ravages s'étendent ensuite sur des cités entières. Notons ici que l'insalubrité peut exister, aussi bien dans certaines parties des habitations les plus brillantes, que dans les plus humbles demeures; comme aussi ces dernières peuvent offrir les meilleures conditions de salubrité

Moyens d'assurer la salubrité des logements.

Aération. — L'air d'un logement doit être renouvelé tous les jours le matin, les lits étant ouverts; ce n'est pas seulement par l'ouverture des portes et des fenêtres que l'on peut opérer le renouvellement de l'air d'un logement; les cheminées y contribuent efficacement aussi; les cheminées sont même indispensables dans les maisons simples en profondeur et qui n'ont qu'un seul côté : les chambres où l'on couche devraient toutes en être pourvues. *On ne saurait trop proscrire la mauvaise habitude de boucher les cheminées, afin de conserver plus de chaleur dans les chambres.* Le nombre des lits doit être autant que possible proportionné à l'espace du local, de sorte que, dans chaque chambre, il y ait au moins 14 mètres cubes d'air par individu, indépendamment de la ventilation.

Mode de chauffage. — Les combustibles destinés au chauffage et à la cuisson des aliments ne doivent être brûlés que dans des cheminées, poêles et fourneaux qui ont une communication *directe avec l'air extérieur*, même lorsque le combustible ne donne pas de fumée. Le coke, la braise et les diverses sortes de charbon qui se trouvent dans ce dernier cas, sont considérés à tort, par beaucoup de personnes, comme pouvant être impunément brûlés à découvert dans une chambre habitée. *C'est là un des préjugés les plus fâcheux*; il

donne lieu tous les jours aux accidents les plus graves, quelquefois même il devient cause de mort. Aussi doit-on proscrire l'usage des *braseros*, des poêles et des calorifères portatifs de tout genre qui n'ont pas de tuyaux d'échappement au dehors. Les gaz qui sont produits pendant la combustion de ces moyens de chauffage et qui se répandent dans l'appartement sont beaucoup plus nuisibles que la fumée de bois. On ne saurait trop s'élever aussi contre la pratique dangereuse de fermer complétement la clef d'un poêle ou la trappe intérieure d'une cheminée qui contient encore de la braise allumée. C'est là une des causes d'asphyxie les plus communes. On conserve, il est vrai, la chaleur dans la chambre, mais c'est aux dépens de la santé et quelquefois de la vie.

Soins de propreté. — Il ne faut jamais laisser séjourner longtemps les urines, les eaux de vaisselle et les eaux ménagères, dans un logement. Il faut balayer fréquemment les pièces habitées, laver une fois la semaine les pièces carrelées et qui ne sont pas frottées, les ressuyer aussitôt pour en enlever l'humidité. Le lavage qui entraîne à sa suite un état permanent d'humidité est plus nuisible qu'avantageux; il ne doit donc pas être opéré trop souvent. Lorsque les murs d'une chambre sont peints à l'huile, il faut les laver de temps en temps pour en enlever les couches de matières organiques qui s'y déposent et qui s'y accumulent à la longue. Dans le cas de peinture à la chaux, il convient d'en opérer tous les ans le grattage et d'appliquer une nouvelle couche de peinture. Tout papier de tenture que l'on renouvelle doit être arraché complétement; le mur doit être gratté et les trous rebouchés avant de coller le nouveau papier. Les cabinets particuliers d'aisances doivent être parfaitement ventilés, et, autant que possible, à fermeture au moyen de soupapes hydrauliques.

Moyens d'assurer la salubrité des maisons.

Indépendamment du mode de construction d'une maison, quel que soit l'espace qu'elle occupe, et quelle que soit la dimension des cours et des logements, cette maison peut devenir insalubre : 1° Par l'existence de lieux d'aisances communs mal tenus; 2° Par le défaut d'écoulement des eaux ménagères, le défaut d'enlèvement d'immondices et de fumiers, le mauvais état des ruisseaux ou caniveaux; 3° Par la malpropreté ou la mauvaise tenue du bâtiment.

Cabinets d'aisances communs. — Il n'est guère de cause plus grave d'insalubrité : un seul cabinet d'aisances mal ventilé, ou tenu malproprement, suffit pour infecter une maison tout entière. On évite, autant qu'il est possible, cet inconvénient, en pratiquant à l'un des murs du cabinet une fenêtre suffisamment large pour opérer une ventilation et pour éclairer; en tenant, en outre, les dalles et le siége dans un état constant de propreté à l'aide de lavages fréquents. On doit renouveler souvent aussi le lavage du sol et celui des murs qui doivent être peints à l'huile et au blanc de zinc : chacun de ces cabinets doit être clos au moyen d'une porte; enfin, il faut, autant que possible, éviter les angles dans la construction desdits cabinets.

Eaux ménagères. — Les cuvettes destinées au déversement des eaux ménagères doivent être garnies *de hausses* ou disposées de telle sorte que les eaux projetées à l'intérieur ne puissent saillir au dehors. Il faut bien se garder de refouler à travers les ouvertures de la grille qui se trouve au fond des cuvettes, les fragments solides dont l'accumulation ne tarderait pas à produire l'engorgement des tuyaux. On doit placer une grille à la jonction du tuyau avec la cuvette, afin d'empêcher l'obstruction par des matières solides. Il ne faut jamais vider d'eaux ménagères dans les tuyaux de descente pendant les

gelées. Lorsque l'orifice d'un de ces tuyaux aboutit à une pierre d'évier placée dans une chambre ou dans une cuisine, on doit le tenir parfaitement fermé au moyen d'un tampon ou d'un syphon. Il y a toujours avantage à diriger les eaux pluviales dans les tuyaux de descente, de manière à les laver. Lorsque ces tuyaux exhalent une mauvaise odeur, il faut les laver avec de l'eau contenant au moins *un* pour *cent* d'eau de Javel. Une des pratiques les plus fâcheuses dans les usages domestiques et contre laquelle on ne saurait trop s'élever, c'est celle de déverser les urines dans les plombs d'écoulement des eaux ménagères Les ruisseaux des cours et les caniveaux destinés au passage des eaux ménagères doivent être exécutés en pavés, en pierre ou en fonte; les joints doivent être faits avec soin, et les pentes régulières, de manière à empêcher toute stagnation d'eau et à rendre facile le lavage de ces ruisseaux et caniveaux (1). Les immondices des cours doivent être enlevées tous les jours ; les fumiers ne doivent pas être conservés plus de huit jours en hiver et de quatre jours en été.

Propreté du bâtiment. — Balayage

Il faut balayer fréquemment les escaliers, les corridors, cours et passages ; gratter les dépôts de terre ou d'immondices qui résistent à l'action du balai. Il est utile de peindre à l'huile les murs des maisons, façades, couloirs, escaliers; cette peinture empêche les murs de se pénétrer de matières organiques, mais il faut avoir soin d'en opérer le lavage une fois par an.

Lavage du sol. — Les parties carrelées, pavées ou dallées doivent être lavées souvent quand il s'agit d'escaliers ou de sol de corridors; il faut les ressuyer aussitôt le lavage pour éviter un excès d'humidité toujours nuisible. L'eau suffit le plus ordinairement à ces lavages, mais, dans les cas d'infection et de malpropreté de date ancienne, il faut ajouter à l'eau *un* pour *cent d'eau de Javel ou de chlorure d'oxyde de sodium.* — L'emploi du chlorure de chaux (hypochlorite), aurait l'inconvénient de laisser à la longue un sel hygroscopique (chlorure de calcium) qui entretiendrait une humidité permanente contraire à la salubrité C'est en pratiquant ces soins si simples, d'une exécution si facile et si peu dispendieuse, que l'on tend à la conservation de la santé, en même temps que l'on s'oppose au progrès des épidémies qui peuvent frapper d'un moment à l'autre toute une population.

Lue et approuvée dans la séance du 11 novembre 1853.

Le Vice-Président. Signé DEVERGIE. — *Le Secrétaire.* Signé TRÉBUCHET.

Vu et approuvé l'instruction qui précède, pour être annexée à l'ordonnance de police concernant la salubrité des habitations.

Le Préfet de police, PIÉTRI.

---

(1) Un des moyens les plus puissants d'assainir les maisons et leurs dépendances est d'avoir de l'eau en abondance. Beaucoup de propriétaires ignorent qu'avec une somme très-minime (75 fr. par an pour la plupart des maisons), ils peuvent avoir, dans l'intérieur de leurs maisons, des robinets auxquels leurs locataires auraient le droit de puiser à discrétion pour tous les besoins domestiques : c'est donc une économie en même temps qu'une excellente mesure d'hygiène.

2° Fosses d'aisances (1).

756. L'ordonnance de police du 29 novembre 1854 porte :

Art. 1er. Il est expressément défendu de procéder à l'extraction et au transport des matières contenues dans les fosses d'aisances, avant que la désinfection en ait été complétement opérée.

8. Il est expressément interdit d'attendre que la fosse soit pleine pour en opérer la vidange; on devra toujours laisser au moins le vide nécessaire pour l'introduction et le *brassage* des matières désinfectantes.

L'ouverture d'extraction de toute fosse après la vidange devra, jusqu'à la fermeture définitive, être tenue couverte de manière à prévenir les accidents, et ce par les soins du propriétaire (2).

Écoulement des eaux vannes dans les égouts publics.

L'arrêté réglementaire du préfet de la Seine du 2 juillet 1867 pour l'écoulement des eaux vannes dans les égouts publics par voie directe contient les dispositions suivantes :

Art. 1er. — Les propriétaires de maisons en bordure sur la voie publique pourront faire écouler les eaux vannes de leurs fosses d'aisances dans les égouts de la Ville, d'une manière directe.

A cet effet, ils souscriront des abonnements qui, s'il y a lieu, seront approuvés par arrêtés préfectoraux, sur l'avis de l'Ingénieur en chef des Eaux et des Égouts.

Ces abonnements seront annuels et révocables à la volonté de l'administration. Ils partiront des 1er janvier et 1er juillet de chaque année.

Le propriétaire pourra y renoncer en prévenant le Préfet de la Seine six mois à l'avance. Quelle que soit la date de l'avertissement, le prix de l'abonnement sera exigible jusqu'à son expiration.

Art. 2 — Les conditions à remplir pour l'abonnement sont les suivantes :

1° La propriété sera desservie par les eaux de la Ville ;

2° Elle sera pourvue d'un branchement d'égout particulier. Ce branchement pourra être prolongé jusqu'au caveau renfermant les appareils de

---

(1) Une ordonnance du roi, du 24 septembre 1819, renferme les dispositions spéciales qui sont applicables aux constructions et réparations des fosses d'aisances dans la ville de Paris.

(2) Aucune fosse ne pourra être refermée après la vidange qu'en vertu d'une autorisation écrite qui sera délivrée selon les cas et après les visites ou réparations nécessaires, par le Directeur de la salubrité ou l'Architecte commissaire de la petite voirie.

Le propriétaire devra avoir sur place, jusqu'à ce qu'il ait reçu l'autorisation de fermer la fosse, une échelle de longueur convenable pour en faciliter la visite.

Dans le cas où la fosse aurait été fermée en contravention à l'article précédent, le propriétaire sera tenu de la faire rouvrir et laisser ouverte aux jour et heure indiqués par la sommation qui lui sera adressée à cet effet, pour que la visite en puisse être faite par qui de droit. (Ordonnance de police du 5 juin 1834, art. 25 et 26). V. aussi ord. 11 nov. 1880.

vidange pour servir, si on le juge à propos, à l'enlèvement souterrain de ces appareils. Dans ce cas, le branchement sera fermé à l'aplomb du mur de face au moyen d'une grille verticale à deux clefs dissemblables, dont une, établie sur le modèle arrêté par l'administration, sera remise au service des égouts, l'autre demeurant aux mains du propriétaire. Cette grille ne sera pas exigible dans le cas où le caveau et le branchement y aboutissant seront sans communication avec l'intérieur de la propriété ;

3° Les eaux vannes devront être séparées des solides au moyen d'appareils diviseurs d'un modèle accepté par l'administration. Les entrepreneurs chargés de la fourniture et de l'entretien de ces appareils seront exclusivement choisis parmi les entrepreneurs de vidanges en exercice à Paris ;

Les appareils diviseurs seront établis dans un caveau convenablement ventilé, et dont le sol aura été rendu imperméable et disposé en forme de cuvette ;

Chaque chute de cabinet d'aisances sera pourvue d'un appareil diviseur mobile. *Les chutes avec leurs branchements ne pourront être placées sous un angle supérieur à 45 degrés ;*

4° Les eaux vannes s'écouleront à part dans l'égout par une conduite en fonte ou en grès vernissé, établie suivant les instructions de l'Ingénieur en chef des eaux et des égouts ;

5° Les eaux pluviales, ménagères, industrielles et celles provenant de la concession desservant la propriété, seront dirigées dans la conduite de manière à se mélanger aux eaux vannes avant qu'elles atteignent l'égout public. En aucun cas les eaux de ces diverses provenances ne pourront être directement envoyées dans les appareils filtrants ;

6° Les fosses fixes rendues inutiles par suite de l'installation des appareils diviseurs seront comblées ou converties en caves.

ART. 3. — Les dispositions qui précèdent et toutes celles que l'administration jugerait utile de prescrire seront exécutées aux frais, risques et périls du propriétaire, d'après les instructions des agents du service des eaux et des égouts, et sans qu'il puisse être mis empêchement au contrôle de ces agents, sous quelque prétexte que ce soit.

Aucun appareil de vidange nouveau ne sera mis en service qu'après avoir été reconnu par l'Inspecteur de l'assainissement ou son délégué, qui en autorisera l'usage.

ART 4. Les abonnés n'auront droit à aucune indemnité pour cause d'interruption momentanée d'écoulement d'eaux vannes à l'égout, par suite de travaux exécutés par la Ville de Paris, lorsque l'interruption ne se prolongera pas au delà d'un mois. Après ce terme, la réduction de la redevance fixée par l'article 6 ci-après sera proportionnelle à la durée de l'interruption.

ART. 5. — Les abonnés seront exclusivement responsables envers les tiers de tous les dommages auxquels pourraient donner lieu, soit les appareils de vidange, soit l'écoulement des liquides en provenant.

ART. 6. — Le propriétaire, ou en son nom l'entrepreneur chargé de la fourniture et de l'enlèvement des appareils filtrants, acquittera à la caisse municipale une redevance annuelle de *trente francs* par tuyau de chute.

ART. 7. — Le montant de la somme à payer sera fixé chaque semestre, après constatation contradictoire du nombre des orifices existants, par l'inspecteur de l'assainissement ou son délégué, en présence du propriétaire ou de son représentant, et sera reconnu par ceux-ci sur un état que l'ingénieur en chef des eaux et des égouts transmettra à la Préfecture de la Seine pour être rendu exécutoire.

Le prix de l'abonnement sera versé en deux termes égaux (1er janvier et 1er juillet) et d'avance.

A défaut de paiement à l'une des deux échéances, l'écoulement sera suspendu et l'abonnement pourra être résilié.

Branchements particuliers. — Construction par les propriétaires.

L'arrêté du préfet du département de la Seine du 14 février 1872, contient les dispositions suivantes :

Art. 1er. Tout branchement d'égout particulier à établir au compte des propriétaires sera l'objet d'un projet estimatif dressé par les ingénieurs des eaux et des égouts aux frais de l'administration et d'après les indications fournies par les propriétaires, puis d'un arrêté formulant les conditions de l'autorisation.

2. La galerie et ses accessoires sous la voie publique seront exécutés par l'entrepreneur du choix du propriétaire.

3. Quand l'administration requerra l'établissement d'un ou de plusieurs branchements, le projet des travaux sera communiqué à chaque propriétaire intéressé par l'intermédiaire du maire de l'arrondissement sur le territoire duquel le travail est projeté.

Dans un délai de huit jours, à compter de l'avis du maire, chacun pourra consigner ses observations dans un procès-verbal ouvert à cet effet. Le projet, après avoir été revu et modifié, s'il y a lieu, sera approuvé par un arrêté spécial qui fixera le délai dans lequel chaque propriétaire devra faire exécuter les travaux à sa charge par l'entrepreneur qu'il aura choisi. Cet arrêté sera notifié à chacun des intéressés.

Faute par le propriétaire de se conformer aux prescriptions de l'arrêté, les ingénieurs pourvoiront d'office à l'exécution des travaux par les entrepreneurs ordinaires de la Ville, et les dépenses avancées par l'administration seront recouvrées par toutes les voies de droit.

4. Si les branchements doivent être faits par mesure collective dans une rue ou portion de rue pour l'exécution totale ou le complément du drainage de cette rue, et s'il est reconnu que les travaux ne peuvent être confiés à plusieurs entrepreneurs sans compromettre la liberté de la circulation et la sécurité publique, l'enquête aura lieu comme il est dit à l'article précédent, et les propriétaires seront invités à se réunir dans un local au jour et à l'heure déterminés par le maire, à l'effet de se concerter pour le choix d'un entrepreneur unique qui exécutera l'ensemble des travaux.

Dans le délai de huit jours, le maire constatera s'il y a accord entre les propriétaires et fera connaître à la préfecture le nom et la demeure de l'entrepreneur choisi.

Si les propriétaires n'ont pu s'entendre entre eux, il sera procédé, qu'elle que soit l'importance des travaux, par les soins de l'administration, à une adjudication publique au rabais, en conseil de préfecture, et l'opération entière sera confiée à l'entrepreneur qui aura été déclaré adjudicataire.

Chaque propriétaire sera invité individuellement à assister à l'adjudication. Le résultat de celle-ci lui sera notifié et sera déclaré définitif par le préfet, après un délai de huitaine, à compter du jour de la notification, délai pendant lequel les intéressés pourront présenter leurs observations.

5. Dans tous les cas, les travaux sont exécutés sous la surveillance des ingénieurs de l'administration.

6. Chaque propriétaire s'entendra, pour le paiement de la dépense, directement et sans intervention ni garantie de la part de l'Administration, avec l'entrepreneur qui aura exécuté les travaux. Il pourra toutefois faire vérifier par l'ingénieur de la section le métré des ouvrages porté au mémoire de l'entrepreneur

7. Les raccordements et la réfection définitive des chaussées, trottoirs et dallages au-dessus des tranchées, continueront d'être faits par les entrepreneurs de l'administration pour la voie publique. La dépense en sera payée par la Ville, et remboursée à celle-ci par le propriétaire, conformément aux règles et suivant les tarifs fixés pour ces travaux.

Les dépenses faites d'office dans le cas du § 2 de l'article 5 seront de même payées par la Ville, à laquelle elles seront remboursées par le propriétaire, en même temps que les frais de raccordement.

Préalablement à la mise en recouvrement de ces avances, le métrage des divers travaux et le décompte des dépenses seront notifiés à chaque propriétaire, qui aura cinq jours après cette notification, pour présenter ses observations au bureau de l'ingénieur ordinaire. Passé ce délai, il sera passé outre à l'émission de l'arrêté de recouvrement.

8. Toutes les règles ci-dessus sont applicables à l'entretien des branchements d'égout et de leurs accessoires sous la voie publique, qui reste à la charge des propriétaires, quelle que soit l'époque ou le mode de la construction.

9. Chaque propriétaire est responsable, soit vis-à-vis de l'administration, soit vis-à-vis des tiers, de l'existence et de l'entretien des ouvrages établis tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, pour le drainage de son immeuble.

Curage des branchements particuliers par abonnement.

L'arrêté du préfet de la Seine du 3 mars 1872 porte :

Art. 1er. Les brachements particuliers d'égout pourront être curés au compte des propriétaires par les soins de l'administration municipale.

2. A cet effet chaque propriétaire aura la faculté de souscrire en forme de soumission un abonnement qui sera, s'il y a lieu et d'après l'avis de l'ingénieur en chef des eaux et des égouts, approuvé par un arrêté préfectoral.

La soumission contiendra l'indication de la longueur ainsi que de la limite de chaque galerie à nettoyer.

L'abonnement sera annuel et partira du 1er janvier au 1er juillet de chaque année.

3. Durant la période déterminée par l'abonnement, le propriétaire sera déchargé du curage de son embranchement d'égout.

Le nettoiement sera fait sans l'intervention du propriétaire, sous la direction de l'ingénieur en chef des eaux et des égouts, par les agents et les ouvriers de service, qui auront seuls le droit de pénétrer dans la galerie.

Le propriétaire n'aura la faculté de faire descendre des ouvriers dans le branchement que pour l'exécution des travaux d'entretien restant à sa charge ou pour l'enlèvement des vidanges sous galerie en vertu d'une autorisation de l'administration.

4. L'abonnement sera révocable à la volonté de l'Administration, et, de son côté, le propriétaire pourra y renoncer moyennant un avertissement adressé six mois à l'avance. Quelle que soit la date de l'avertissement, le prix sera exigible pour l'année entière de l'abonnement.

L'abonnement ne sera pas résilié par le seul fait de la mutation de la propriété. Le soumissionnaire ou ses successeurs seront responsables du prix de l'abonnement jusqu'à ce qu'ils aient accompli la formalité d'avertissement ci-dessus prescrite, ou qu'ils aient fait souscrire une soumission par le nouveau propriétaire de l'immeuble.

5. Le prix de l'abonnement sera réglé conformément à la délibération du conseil municipal de Paris du 4 mars 1872, et d'après le tarif suivant :

Pour chaque galerie d'une longueur de 2 mètres 50 au plus par an. 5 fr.

Par mètre courant au delà de 2 mètres 50. . . . . 2 fr

Toute fraction de mètre sera comptée comme un mètre entier.

6. Le prix de l'abonnement sera payé à la caisse municipale, pour un an, en un seul paiement et d'avance.

A défaut de paiement régulier à l'époque et de la manière sus-indiquées, le service du curage sera suspendu et l'abonnement pourra être résilié.

6. Les droits de timbre et d'enregistrement auxquels l'abonnement pourra donner lieu seront supportés par l'abonné.

8. L'arrêté du 4 mai 1860 est rapporté.

3° *Balayage et propreté de la voie publique et transport des matières insalubres.*

757. En ce qui concerne les habitants de la ville de Paris, l'Assemblée nationale a adopté, le 26 mars 1873, la loi dont voici les deux articles :

Art. 1er. A partir de la promulgation de la présente loi, la charge qui incombe aux propriétaires riverains des voies de Paris livrées à la circulation publique, de balayer, chacun au droit soi de sa façade, sur une largeur égale à celle de la moitié desdites voies et ne pouvant toutefois excéder six mètres, est et demeure convertie en une taxe municipale obligatoire, payable en numéraire, suivant un tarif délibéré en conseil municipal après enquête, et approuvé par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique, tarif qui devra être revisé tous les cinq ans. Il ne sera pas tenu compte, dans l'établissement de la taxe, de la valeur des propriétés, mais seulement des nécessités de la circulation, de la salubrité et de la propreté de la voie publique. La taxe totale ne pourra d'ailleurs dépasser les dépenses occasionnées à la ville de Paris pour le balayage de la superficie mise à la charge des habitants. Le recouvrement de cette taxe aura lieu comme en matière de contributions directes.

Art. 2. Le paiement de ladite taxe n'exemptera pas les riverains des voies publiques des obligations qui leur sont imposées par les règlements de police en temps de neige et de glace.

L'arrêté du préfet de la Seine du 11 sept. 1870 porte :

Art. 1er. L'art. 11 de l'ordonnance de police du 1er sept. 1853 qui autorise le dépôt sur la voie publique des ordures et résidus de ménage est rapporté.

En conséquence, il est interdit de déverser dans les rues, sur les quais, places, ports, berges de la rivière, et généralement sur aucun point de la voie publique, des résidus quelconques de ménage.

Au premier son de la cloche qui annoncera le passage du tombereau, ces résidus seront versés directement par les habitants dans les voitures de nettoiement ; ces résidus pourront être déposés dans des récipients qui seront placés à la porte des maisons à 5 heures et 1/2 du matin.

Ces récipients seront enlevés et déversés dans les voitures par leurs desservants.

Art. 2. La même interdiction et les mêmes obligations s'étendront aux maisons situées dans les cours, passages, cités, impasses inaccessibles aux voitures d'enlèvement (1).

(1) Cet arrêté du 11 septembre 1870, modifié par les arrêtés des 14 juin

L'ordonnance de police du 1er septembre 1853 contient les dispositions suivantes :

Entretien des rues ou parties de rues non pavées.

8. Il est enjoint à tout propriétaire ou locataire de maisons ou terrains situés le long des rues ou partie de rues non pavées, de faire combler, chacun au droit de soi, les excavations, enfoncements et ornières, et d'entretenir le sol en bon état; de conserver et de rétablir les pentes nécessaires pour procurer aux eaux un écoulement facile, et de faire, en un mot, toutes les dispositions convenables pour que la liberté, la sûreté de la circulation et la salubrité ne soient pas compromises.

Dépôts et projections sur la voie publique, dans la rivière et dans les égouts.

10. Il est expressément défendu de déposer dans les rues, sur les places, quais, ports, berges, et en général sur aucune partie de la voie publique, de menus gravois, des décombres, du mâchefer, des pailles, des coquilles d'huîtres, des cendres, des résidus de fabrication, de jardin, de commerce de fruiterie et autres résidus analogues. Ces objets devront être portés directement aux voitures du nettoiement et remis aux desservants de ces voitures, lors de leur passage. Il en sera de même des bouteilles cassées, des morceaux de verre, de poterie, de faïence, et de tous autres objets pouvant occasionner des accidents.

12. Il est interdit de déposer sur aucune partie de la voie publique, des pierres, terres, sables, gravois et autres matériaux. Dans le cas où des réparations à faire dans l'intérieur des maisons nécessiteraient le dépôt momentané de terres, sables, gravois et autres matériaux sur la voie publique, ce dépôt ne pourra avoir lieu que sous l'autorisation préalable du commissaire de police de la section. La quantité des objets déposés ne devra jamais excéder le chargement d'un tombereau, et leur enlèvement complet devra toujours être effectué avant la nuit. Si, par suite de force majeure, cet enlèvement n'avait pu être opéré complétement, les terres, sables, gravois ou autres matériaux devront être suffisamment éclairés pendant la nuit. Sont formellement exceptés de la tolérance, les terres, moellons ou autres objets provenant des fosses d'aisances; ces débris devront être immédiatement emportés, sans pouvoir jamais être déposés sur la voie publique. En cas d'inexécution, il sera procédé *d'office* et aux frais des contrevenants, soit à l'éclairage, soit à l'enlèvement des dépôts.

14. Il est défendu de secouer sur la voie publique des tapis et autres objets pouvant salir ou incommoder les passants, et généralemant d'y rien jeter des habitations.

1871, 4 juin 1875 et 24 novembre 1883, a été lui même abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral du 7 mars 1884.

Cet arrêté qui compte onze articles règlemente la projection ou le déversement sur la voie publique des ordures ménagères. (Voir *Bulletin municipal officiel de la ville de Paris*, nº du 14 mars 1884.)

15. Il est défendu de jeter des pailles ou des ordures ménagères à la rivière, sur les berges, sur les parapets, cordons ou corniches des ponts.

16. Il est défendu de jeter des eaux sur la voie publique; ces eaux devront être portées au ruisseau pour y être versées, de manière à ne pas incommoder les passants. Il est également défendu d'y jeter et faire couler des urines et des eaux infectes.

17. Il est expressément défendu de jeter dans les égouts des urines, des boues et immondices solides, des matières fécales, et généralement tout corps ou matière pouvant obstruer ou infecter lesdits égouts. Il est également interdit de laisser écouler dans les égouts des eaux acides qui ne seraient pas préalablement neutralisés, de manière à prévenir la détérioration des égouts.

Urinoirs publics.

18. Dans les voies publiques où des urinoirs sont établis, il est interdit d'uriner ailleurs que dans ces urinoirs. Quant aux voies publiques où il n'existera pas d'urinoirs, il est interdit d'uriner sur les trottoirs, contre les monuments publics et contre les devantures de boutiques (*Ordonnance du 23 févr. 1850*). Les personnes qui auront été autorisées à établir des urinoirs sur la voie publique devront les entretenir en bon état, et en faire opérer le nettoiement et le lavage assez fréquemment pour qu'ils soient constamment propres et qu'il ne s'en exhale aucune mauvaise odeur. En cas d'inexécution, il sera pourvu *d'office* et aux frais des contrevenants, à la réparation, au nettoiement et au lavage de ces urinoirs.

Transport, chargement et déchargement des objets qui seraient de nature à salir la voie publique ou à incommoder les passants.

19. Ceux qui transporteront des plâtres, des terres, sables, décombres, gravois, mâchefer, fumier-litière et autres objets quelconques qui seraient de nature à salir la voie publique ou à incommoder les passants, devront charger leurs voitures de manière que rien ne s'en échappe et ne puisse se répandre sur la voie publique. En ce qui concerne le transport des terres, sables, décombres, gravois et mâchefer, les parois des voitures devront dépasser de 15 cent. au moins toute la partie supérieure du chargement. Les voitures servant au transport des plâtres, même lorsqu'elles ne seront pas chargées, ne pourront circuler sur la voie publique sans être pourvues d'un about devant et derrière, et sans être recouvertes d'une bâche. Le déchargement des plâtres devra toujours être opéré avec précaution, et de manière à ne pas salir la voie publique ni incommoder les passants. Cette dernière disposition est applicable au déchargement des farines. Les remises et autres locaux, sous lesquels on battra du plâtre, devront être séparés de la voie publique par une clôture qui empêche la poussière de s'y répandre et d'incommoder les passants. Le nettoiement des rues ou parties de rues salies par suite de contraventions au présent article, sera opéré *d'office* et aux frais des contrevenants.

20. Lorsqu'un chargement ou déchargement de marchandises ou de tous autres objets quelconques aura été opéré sur la voie publique, dans le cours de la journée, et dans les cas où ces opérations sont permises par les règlements, l'emplacement devra être balayé et les produits du balayage enlevés immédiatement. En cas d'inexécution, il sera pourvu *d'office* et aux frais des contrevenants.

Transport des matières insalubres.

21. Les résidus des fabriques de gaz, ceux d'amidonnerie, ceux de féculerie, passés à l'état putride, ceux des boyauderies et des triperies; les eaux provenant de la cuisson des os pour en retirer la graisse; celles qui proviennent des

fabriques de peignes et d'objets de corne macérée; les eaux grasses destinées aux fondeurs de suif et aux nourrisseurs de porcs; les résidus provenant des fabriques de colle forte et d'huile de pieds de bœuf, le sang provenant des abattoirs; les urines provenant des urinoirs publics et particuliers; les vases et eaux extraites des puisards et des puits infectés; les eaux de cuisson de têtes et de pieds de mouton; les eaux de charcuterie et de triperie; les raclures de peaux infectes; les résidus provenant de la fonte des suifs, soit liquides, soit solides, soit mi-solides, et en général toutes les matières qui pourraient compromettre la salubrité, ne pourront, à l'avenir, être transportées dans Paris que dans des tonneaux hermétiquement fermés et lutés. — Toutefois, les résidus des féculeries qui ne seront pas passés à l'état putride, pourront être transportés dans des voitures parfaitement étanches, et les débris frais des abattoirs, des boyauderies et des triperies, dans des voitures garnies en tôle ou en zinc, étanches également, mais, de plus, couvertes. — Pourront aussi être transportées, de cette dernière manière, les matières énoncées dans le § 4er du présent article, lorsqu'il sera reconnu qu'il y a impossibilité de les transporter dans des tonneaux, mais seulement alors pendant la nuit, jusqu'à huit heures du matin.

22. Le noir animal ayant servi à la décoloration de sirops et au raffinage des sucres, les os gras et les chiffons non lavés et humides, ne pourront être transportés que dans des voitures bien closes.

23. Les tonneaux servant au transport des peaux en vert et des engrais secs de diverses natures, devront être clos et couverts.

25. L'ordonnance du 5 nov. 1846 est rapportée.

(Voyez, page 407, note 1, la jurisprudence relative au *balayage*.)

4° Arrosement de la voie publique.

758. L'ordonnance de police du 20 juin 1851 contient les dispositions suivantes :

Art. 1er. A compter du jour de la publication de la présente ordonnance, et pendant tout le temps que dureront les chaleurs, les propriétaires ou locataires sont tenus de faire arroser au moins une fois par jour, de onze heures du matin à deux heures de l'après-midi, la partie de la voie publique au-devant de leurs maisons, boutiques, jardins et autres emplacements en dépendant; ils feront écouler les eaux des ruisseaux pour en éviter la stagnation. Ces dispositions sont applicables aux propriétaires ou locataires des passages publics et à ciel ouvert existant sur des propriétés particulières. — 2. Il est défendu de se servir de l'eau stagnante des ruisseaux pour l'arrosement. Il est également défendu de lancer l'eau sur la voie publique, de manière à gêner la circulation ou à éclabousser les passants. — 3. Les concierges, portiers ou gardiens des établissements publics et maisons domaniales sont personnellement responsables de l'exécution des dispositions ci-dessus, en ce qui concerne les établissements et maisons auxquels ils sont attachés. — 4. Les contraventions aux injonctions ou défenses faites par la présente ordonnance seront constatées par des procès-verbaux ou rapports qui nous seront adressés.

5° Glaces et neiges.

759. L'ordonnance du préfet de police du 14 déc. 1851 porte :

Art. 1er. Dans les temps de glaces, les propriétaires ou locataires sont tenus de faire casser les glaces au-devant de leurs maisons, boutiques, cours, jar-

dins et autres emplacements, jusqu'au milieu de la rue ; ils mettront les glaces en tas, savoir : dans les rues à chaussée bombée, le long des ruisseaux, du côté de la chaussée ; dans les rues à chaussée fendue, le long des trottoirs. Ils feront également balayer et relever les neiges lorsqu'ils y seront invités par les commissaires de police et les autres agents de l'administration. — 2. Ils feront, en outre, gratter et nettoyer les trottoirs ou parties de voie publique correspondantes, de manière à prévenir les accidents et assurer la circulation. Ils feront, chaque jour, dégager les gargouilles établies sur ces trottoirs, des glaces ou tous autres objets qui pourraient gêner l'écoulement des eaux. — 3. En cas de verglas, ils jetteront au-devant de leurs habitations et jusque sur les chaussées, des cendres, du sable ou du mâchefer. — 5. Il est défendu de déposer des neiges et glaces sur les tampons et auprès des grilles et des bouches d'égouts. Il est également défendu de pousser dans les égouts les glaces et neiges congelées, qui, au lieu de fondre, interceptent l'écoulement des eaux. — 6. Il est interdit de déposer dans les rues aucunes neiges et glaces provenant des cours ou de l'intérieur des habitations.—7. Les propriétaires et chefs d'établissements soit publics, soit particuliers, qui emploient beaucoup d'eau, ne doivent pas laisser couler sur la voie publique les eaux de ces établissements pendant les gelées. La même interdiction est faite aux concessionnaires des eaux de la ville. Les contrevenants seront tenus de faire briser et enlever les glaces formées par leurs eaux jusqu'aux bouches d'égouts les plus voisines; faute par eux d'opérer ce bris et cet enlèvement il y sera procédé d'office à leurs frais, sans préjudice des peines encourues. —8. Il est expressément défendu de former des glissades sur les boulevards, les places et autres portions de la voie publique. — 9. Les concierges, portiers ou gardiens des établissements publics sont personnellement responsables de l'exécution des dispositions ci-dessus en ce qui concerne ces établissements. — 10. Il n'est point dérogé aux dispositions de l'ordonnance concernant le balayage et la propreté de la voie publique. Ces dispositions continueront de recevoir leur exécution notamment celles qui interdisent les dépôts de graviers et décombres. — 12. L'ordonnance du 21 décembre 1850 est rapportée.

6° *Constructions, réparations et démolitions des bâtiments riverains de la voie publique.*

760. Voici, sur cette matière, les principales dispositions de l'ordonnance de police du 25 juillet 1862 :

Art. 48. Il est défendu de procéder à aucune construction ou réparation des murs de face ou de clôture des bâtiments et terrains riverains de la voie publique, sans avoir justifié au commissaire de police du quartier où se feront les travaux, de la permission qui aura dû être délivrée à cet effet par le préfet de la Seine.

49. Dans le cas de construction ou de réparation, on ne devra commencer les travaux qu'après avoir établi, à la saillie déterminée par la permission, une barrière en charpente et planches ayant au moins 2 mètres 25 centimètres de hauteur. — Cette barrière ne pourra être posée qu'avec l'autorisation du préfet de police.

55. Les barrières et échafauds montant de fond, au-devant desquels il n'existera pas de barrières, seront éclairés aux frais et par les soins des propriétaires et des entrepreneurs. L'éclairage sera fait au moyen d'un nombre suffisant d'appliques, dont une à chaque angle des extrémités, pour éclairer

les parties en retour. Les heures d'allumage et d'extinction de ces appliques seront celles fixées pour l'éclairage public.

57. Les travaux de construction ou de réparation seront entrepris immédiatement après l'établissement des barrières et échafauds, et devront être continués sans interruption, à l'exception des jours fériés. Dans le cas où l'interruption durerait plus de huit jours, les propriétaires et entrepreneur seront tenus de supprimer les échafauds et de reporter les barrières à l'alignement des maisons voisines, ou de se pourvoir d'une autorisation du préfet de police pour les conserver.

66. Dans les quarante-huit heures qui suivront la suppression des échafauds et barrières, les propriétaires et entrepreneurs feront réparer à leurs frais les dégradations du pavé résultant de la pose des barrières et échafauds, et seront tenus provisoirement de faire et entretenir les blocages, et de prendre les mesures convenables pour prévenir les accidents. Ils requerront l'entrepreneur du pavé de la ville, pour procéder auxdites réparations lorsque le pavé sera d'échantillon et à l'entretien de la ville.

67. Il est défendu de procéder à la démolition d'aucun édifice donnant sur la voie publique sans l'autorisation du préfet de police.

68. Avant de commencer une démolition, le propriétaire et l'entrepreneur feront établir les barrières et les échafauds qui seront jugés nécessaires, et prendront toutes autres mesures que l'administration leur prescrira dans l'intérêt de la sûreté publique. Ces barrières seront disposées, éclairées de même que les barrières pour constructions.

70. La démolition s'opérera au marteau, sans abatage, et en faisant tomber les matériaux dans l'extérieur des bâtiments. — Il est défeudu de déposer sur la voie publique des matériaux provenant de la démolition, sauf dans le cas de nécessité reconnue par le commissaire de police du quartier, et à la charge de les enlever au fur et à mesure du dépôt, et de n'en jamais laisser la nuit.

72. Dans le cas où il deviendrait indispensable d'interdire la circulation au droit d'un bâtiment en démolition, le barrage ne pourra avoir lieu sans l'autorisation du préfet de police. Toutefois, en cas d'urgence, l'autorisation pourra être accordée par le commissaire de police du quartier, qui devra en informer immédiatement le préfet de police.

73. Les travaux de démolition devront être poursuivis sans interruption. Dès qu'ils seront terminés et les remblais nécessaires achevés, la barrière sera enlevée, et il sera immédiatement pourvu, par les soins et aux frais du propriétaire ou de l'entrepreneur, à la réparation des dégradations de pavé résultant de la pose de ladite barrière ou des travaux de démolition. Le terrain mis à découvert par la démolition sera clos à l'alignement par un mur en maçonnerie ou par une barrière en charpente et planches jointives et solidement établies, et ayant au moins 2 mètres 50 centimètres de hauteur.

7° Construction des cheminées, poêles, fourneaux et calorifères.

761. Voici l'ordonnance du 15 septembre 1875 :

TITRE PREMIER. — DISPOSITION COMMUNE AUX FOYERS DE CHAUFFAGE ET AUX CONDUITS DE FUMÉE.

Art. 1er. Toutes les cheminées et tous les autres foyers ou appareils de chauffage fixes ou mobiles, ainsi que leurs conduits ou tuyaux de fumée doivent être établis de manière à éviter les dangers de feu et à pouvoir être visités, nettoyés facilement et entretenus en bon état.

TITRE II. — Établissement des cheminées ou autres foyers fixes, et des poêles ou autres foyers mobiles.

2. Il est interdit d'adosser les foyers de cheminée, les poêles, les fourneaux et autres appareils de chauffage à des pans de bois ou à des cloisons contenant du bois. — On doit toujours laisser entre le parement extérieur du mur entourant ces foyers et lesdits pans de bois ou cloisons un isolement ou une charge de plâtre d'au moins seize centimètres. — Les foyers industriels et ceux d'une importance majeure doivent avoir des isolements ou charges de plâtre proportionnés à la chaleur produite et suffisants pour éviter tout danger de feu.

3. Les foyers de cheminées et de tous appareils fixes de chauffage, sur plancher ou charpente de bois, doivent avoir, au-dessous, des trémies en matériaux incombustibles. — La longueur des trémies sera au moins égale à la largeur des cheminées, y compris la moitié de l'épaisseur des jambages; leur largeur sera d'un mètre au moins à partir du fond du foyer jusqu'au chevêtre. Cette prescription s'applique également aux autres appareils de chauffage.

4. Les fourneaux potagers doivent être disposés de telle sorte que les cendres qui en proviennent soient retenues par des cendriers fixes construits en matériaux incombustibles et ne puissent tomber sur les planchers. — Ces fourneaux doivent être surmontés d'une hotte, si le conduit de fumée n'aboutit pas au foyer.

5. Les poêles mobiles et autres appareils de chauffage également mobiles doivent être posés sur une plate-forme en matériaux incombustibles dépassant d'au moins vingt centimètres la face de l'ouverture du foyer. Ils devront, de plus, être élevés sur pieds de telle sorte que, au-dessus de la plate-forme, il y ait un vide de huit centimètres au moins.

TITRE III. — Établissement, entretien et ramonage des conduits de fumée fixes ou mobiles.

6. Les conduits de fumée faisant partie de la construction et traversant les habitations doivent être construits conformément aux lois, ordonnances et arrêtés en vigueur. — Toute face intérieure de ces tuyaux doit être à 0m16, au moins, des bois de charpente. — Quant aux conduits de fumée mobiles, en métal ou autres, existant dans le local où est le foyer, et aux conduits de fumée montant extérieurement, ils doivent être établis de façon à éviter tout danger de feu, ainsi qu'il est dit en l'art. 1er. Ils doivent être dans tout leur parcours, à seize centimètres de tout bois de charpente, de menuisier et autres. — Les conduits de chaleur des calorifères et autres foyers sont soumis aux mêmes conditions d'isolement que les conduits de fumée.

7. Tout conduit de fumée traversant les étages supérieurs ou les habitations doit avoir une section horizontale ou capacité suffisante pour l'importance du foyer qu'il dessert. — Tout conduit de fumée industriel doit, autant que possible, être à l'extérieur; mais dans le cas contraire et si le tuyau traverse les habitations, il doit avoir des dimensions telles ou être construit de telle sorte que la chaleur produite ne puisse le détériorer ou être la cause d'une incommodité grave de nature à altérer la santé dans les habitations. — Les conduits de fumée des fourneaux en fonte des restaurateurs, traiteurs, rôtisseurs, charcutiers et ceux des fours des boulangers, pâtissiers, et des autres grands fours, ceux des forges, des moufles, des calorifères chauffant plusieurs pièces, doivent être établis dans ces conditions particulières.

8. Tout conduit de fumée doit, à moins d'autorisation spéciale, desservir un seul foyer et monter dans toute la hauteur du bâtiment sans ouverture d'aucune sorte dans tout son parcours. — En conséquence, il est formellement interdit de pratiquer des ouvertures dans un conduit de fumée traversant un étage, pour y faire arriver de la fumée, des vapeurs ou des gaz, ou même de l'air.

9. Les conduits de fumée fixes ou mobiles doivent être entretenus en bon état. A cet effet, les conduits de fumée fixes en maçonnerie doivent toujours être apparents sur une de leurs faces, au moins, ou disposés de façon à pouvoir être facilement visités ou sondés. — Tout conduit de fumée brisé ou crevassé doit être de suite réparé ou refait. — Après un feu de cheminée, le conduit de fumée où le feu se sera déclaré devra être visité dans tout son parcours par un architecte ou un construc-

teur et sera, au besoin, réparé ou refait. — Les tuyaux mobiles doivent toujours être apparents dans toutes leurs parties.

10. Les propriétaires et locataires feront nettoyer ou ramoner les cheminées, et tous tuyaux assez fréquemment pour prévenir les dangers du feu. — Les conduits et tuyaux de cheminée ou de foyers ordinaires dans lesquels on fait habituellement du feu doivent être nettoyés ou ramonés deux fois au moins pendant l'hiver. — Les conduits et tuyaux de tous foyers qui sont allumés tous les jours doivent être ramonés tous les deux mois, au moins. — Les conduits et tuyaux des grands fourneaux de restaurateurs, des fours de boulanger, pâtissier ou autres foyers industriels semblables doivent être nettoyés ou ramonés tous les mois au moins.

11. Il est défendu de faire usage du feu pour nettoyer les cheminées, etc. — Le nettoyage des cheminées ne se fera par un ramoneur que si ces cheminées et leur tuyau ont partout un passage d'au moins 60 cent. sur 25. — Le nettoyage des cheminées et tuyaux ayant une dimension moindre se fera, soit à la corde avec hérisson, ou écouvillon, soit par tout autre instrument bien confectionné ou tout autre mode accepté par l'administration.

8° et 9° Établissement des chéneaux et gouttières.

762-763. Les propriétaires des maisons bordant la voie publique, et dont les eaux pluviales des toits y tombent directement, sont tenus de faire établir des chéneaux ou des gouttières sous l'égout de ces toits, afin d'en recevoir les eaux qui doivent être conduites jusqu'au niveau du pavé de la rue, au moyen de tuyaux de descente appliqués le long des murs de face, avec 16 cent. au plus de saillie. Les gouttières ne peuvent être qu'en cuivre, zinc ou tôle étamée, et soutenues par des corbeaux en fer. — Les tuyaux de descente ne peuvent être établis qu'en fonte, cuivre, zinc, plomb ou tôle étamée, et retenus par des colliers en fer à scellement (Loi des 16-24 août 1790, t. XI, art. 3. Ordonn. de police des 30 nov. 1831, art. 1er (1) et 25 juill. 1862, art. 75). — Une culière en pierre doit être placée sous le dauphin de ces tuyaux de descente, lorsque ces tuyaux n'aboutissent pas à une gargouille ou à un conduit souterrain (Ordonn. du 25 juill. 1862, art. 76). — Les chéneaux, gouttières, tuyaux de descente, gargouilles et culières seront constamment entretenus en bon état, de sorte que l'écoulement des eaux soit toujours parfaitement libre et régulier (Même ordonnance, art. 77).

10° Entretien des rues non pavées et écoulement des eaux.

764. Il est enjoint à tous propriétaires de maisons ou terrains situés le long des rues ou portions de rues non pavées, de faire combler, chacun au droit de soi, les esca-

(1) Un arrêt de la Cour de cassation, du 21 nov. 1834, a décidé que cette ordonnance a été légalement rendue et est obligatoire.

vations, enfoncements et ornières, enlever les dépôts de fumier, gravois, ordures et immondices, et de faire, en un mot, toutes les dispositions convenables pour que la liberté et la sûreté de la circulation et la salubrité ne soient point compromises. Ils seront tenus d'entretenir constamment en bon état le sol desdites rues, et de conserver ou rétablir les pentes nécessaires pour procurer aux eaux un écoulement facile. Les rues non pavées qui deviendront impraticables pour les voitures, seront barrées, de manière que tous accidents soient prévenus (Ordonn. de police du 25 juill. 1862, art. 34).

11° Fouilles et tranchées dans le sol de la voie publique.

765. L'ordonnance de police du 25 juillet 1862, art. 1er, défend aux particuliers et à leurs entrepreneurs de faire aucune fouille ni tranchée sur la voie publique sans une permission spéciale du préfet de police. Toutefois cette permission n'est point exigée pour les travaux d'établissement de renouvellement ou de réparation de conduites d'eau ou de gaz dont la durée ne devra pas excéder quarante-huit heures. Il suffira, dans ce cas, de prévenir le commissaire du quartier, du commencement des travaux. Aucune fouille ni tranchée même autorisée par le préfet de police ne pourra être commencée avant qu'il en ait été donné avis au commissaire de police du quartier.

12° Puits et puisards.

766. L'ordonnance de police du 20 juillet 1838 est conçue en ces termes

Art. 1er. Aucun puits, soit ordinaire, soit d'absorption, ne sera percé, aucune opération d'approfondissement, de sondage et autres, ne sera entreprise, aucun puisard ne sera établi sans une déclaration préalable faite par écrit, à Paris, à la préfecture de police, et à la mairie, dans les communes rurales; cette déclaration indiquera l'endroit où l'on a le projet de faire les travaux. — 2. Il ne pourra être procédé à aucun curage de puits sans une déclaration préalable qui sera faite par écrit, quarante-huit heures à l'avance, à Paris, à la préfecture de police, dans les communes rurales, à la mairie; les mesures nécessaires, dans l'intérêt de la salubrité publique et de la sûreté des ouvriers, seront prescrites par suite de cette déclaration (1).

(1) Aux termes de la même ordonnance, si un ouvrier est frappé du plomb, c'est-à-dire asphyxié, il est enjoint aux propriétaires, principaux locataires et entrepreneurs de faire sur-le-champ la déclaration de cet accident, à Paris, au commissaire de police de la section, et dans les communes rurales, au maire.

3. Nul ne pourra exercer la profession de curcur de puits ou puisards sans être pourvu d'une permission du préfet de police ; cette permission ne sera délivrée qu'après qu'il aura été justifié de la possession du matériel nécesssaire au curage.

4. Les ouvriers ne pourront descendre dans les puits ou puisards, pour quelque cause que ce soit, sans être ceints d'un bridage, à la partie supérieure duquel un anneau sera fixé. — Une corde sera attachée à cet anneau pendant tout le temps que les ouvriers travailleront dans l'intérieur, et l'extrémité de cette corde sera tenue par d'autres ouvriers en nombre suffisant, placés à l'extérieur, afin de pouvoir, au besoin, retirer ceux qui sont dans l'intérieur et les secourir.

5. Les puits ou puisards abandonnés ou qui, sans être abandonnés, seraient soupçonnés de méphitisme, ne seront curés qu'avec les précautions prescrites par l'instruction annexée à la présente ordonnance. — On prendra les mêmes précautions lorsque les travaux auront été suspendus pendant 24 heures.

13° *Saillies diverses et étalages de nature à nuire à la liberté et à la commodité de la circulation* (1).

767. L'ordonnance de police du 25 juillet 1862 concernant la sûreté, la liberté et la commodité de la circulation, contient aussi à l'égard des saillies diverses et étalages les dispositions suivantes (V. *suprà*, décret du 22 juill. 1882) :

Bornes, marches et bancs sur trottoir.—Art. 82. Il est défendu d'établir des bornes, marches et bancs en saillie sur les trottoirs. Les objets de cette nature, existant actuellement, seront supprimés sans délai. Il sera permis, toutefois, par mesure de tolérance, de conserver les marches que l'administration reconnaîtra ne pouvoir être rentrées dans l'intérieur de la propriété, mais à la charge d'en arrondir les angles ou de les tailler en pans coupés.

Décrottoirs.—83. Il est également défendu d'établir en saillie, sur la voie publique, des décrottoirs au-devant des maisons ou boutiques. Les décrottoirs existant actuellement seront supprimés sans retard.

Tuyaux de pompe.—84. Il est interdit de faire déboucher des tuyaux de pompe sur la voie publique.

Bannes. — 84. Les bannes ne seront mises en place ou développées qu'au moment où le soleil donnera sur les boutiques qu'elles sont destinées à abriter. Elles seront enlevées ou relevées aussitôt que les boutiques ne seront plus exposées aux rayons du soleil.—Néanmoins, les bannes placées au-devant des boutiques, sur les quais, places et boulevards, pourront être conservées dans le cours de la journée, s'il est reconnu qu'elles ne gênent point la circulation.—Aucune banne ne devra, dans sa partie la plus basse, avoir moins de 2 mèt. 50 cent. d'élévation au-dessus du sol.

Lanternes et réflecteurs. — 86. Les lanternes ne pourront être suspendues à des voteaux au moyen de cordes et de poulies. Elles seront accrochées

---

(1) A l'égard des *socles*, la *Solution de diverses questions de petite voirie résultant d'une décision du préfet de police, en date du 15 févr.* 1850, contient ce qui suit :—« 1° La saillie des socles ne devra, dans aucun cas, excéder de plus de 2 centimètres celle des devantures ; 2° Il est dû un droit direct pour ces socles ; 3° Les socles des devantures ne sont soumis qu'à un droit, bien qu'ils se prolongent au-devant d'une ou de plusieurs portes. »

aux poteaux par des anneaux et crochets en fer, ou supportées par des tringles en fer contenues dans des coulisses et arrêtées avec serrures ou cadenas.—Si elles excèdent 50 cent. de saillie, elles ne seront mises en place que le soir, et devront être retirées au moment de leur extinction ou dès le matin. — Les lanternes ne pourront avoir moins de 3 mèt. d'élévation au-dessus du sol.—Les réflecteurs destinés à éclairer les devantures de boutiques devront avoir au moins 2 mèt. d'élévation au-dessus du pavé ou du dallage du trottoir. — Ils ne seront mis en place qu'au moment où ils devront être allumés, et seront retirés aussitôt leur extinction.

Portes, volets, persiennes. — 87. Il est défendu de faire développer des portes sur la voie publique. — Les volets et persiennes, lorsqu'ils seront ouverts, devront toujours être maintenus par leurs arrêts.—Les arrêts et crochets placés au rez-de-chaussée devront être disposés de manière à ne pas blesser les passants.

Écriteaux pour locations.—88. Les écriteaux servant à faire connaître au public les maisons, appartements, chambres, magasins et autres objets à vendre ou à louer ne pourront être suspendus au-devant des murs de face des maisons riveraines de la voie publique. Ils devront être attachés et appliqués contre les murs.

Étalages pouvant salir les passants.—89. Il est défendu aux marchands bouchers, charcutiers, tripiers, rôtisseurs et autres de former des étalages de viandes en saillie du nu des murs de face. — Les crochets, tringles, planches et autres objets pouvant servir à des étalages de cette nature seront supprimés sans délai.

Étalages de nature à gêner la circulation. — 90. Tout étalage formé de pièces d'étoffes disposées en draperie et guirlande, et formant saillie, est interdit au rez-de-chaussée. Il ne pourra descendre qu'à trois mètres du sol de la voie publique. — Sont également interdits tous étalages en dehors des limites réglementaires, ainsi que tous dépôts de tonneaux, caisses, tables, bancs, châssis, étagères, meubles et autres objets sur la voie publique au-devant des magasins et boutiques.

14° Caisses, pots à fleurs et autres objets dont la chute peut causer des accidents.

768. L'ordonnance de police du 25 juill. 1862 porte :

Art. 78. Il est défendu à tous propriétaires et locataires de déposer sous aucun prétexte, et de laisser déposer sur les toits, entablements, chéneaux, gouttières, terrasses, murs et autres lieux élevés des maisons bordant la voie publique, des caisses et pots à fleurs, vases et autres objets quelconques. Il ne pourra être formé de dépôts de cette espèce que sur les grands et petits balcons et sur les appuis des croisées garnies de petits balcons, de balustrades en fer ou de barres transversales en fer, avec grillage en fil de fer maillé s'étendant à tout l'espace compris entre l'appui et la barre la plus élevée.—Il est toutefois interdit de déposer sur les balcons et appuis de croisées garnies de balustrades, des caisses et pots à fleurs et autres objets qui seraient d'assez petite dimension pour pouvoir passer par les vides des balustrades. — 79. Il est également défendu de déposer des cages et garde-manger sur aucune des parties élevées de bâtiment désignées au paragraphe 1er de l'article précédent, et d'en placer en saillie des murs de face bordant la voie publique, de quelque manière qu'ils soient attachés. — 80. Toutes les précautions devront être prises pour qu'il ne résulte de l'arrosement des fleurs placées sur les balcons et appuis de croisées aucun écoulement d'eau sur la voie

publique. — 81. Tous pots et caisses à fleurs, vases et autres objets déposés actuellement sur des parties élevées de bâtiment, autres que les balcons et appuis de croisées disposés conformément aux prescriptions de l'art. 78 ci-dessus, seront supprimés sans délai, ainsi que les bois et fers destinés à les soutenir.

15° Chargement et déchargement des voitures de marchandises, denrées, etc.

769. L'ordonnance de police du 25 juill. 1862 renferme à cet égard les dispositions suivantes :

Art. 91. Tous entrepreneurs, négociants, marchands et autres qui auront à recevoir ou à expédier des marchandises, meubles, denrées ou autres objets, feront entrer les voitures de transport dans les cours ou sous les passages des portes cochères qu'ils habitent, magasins ou ateliers, à l'effet d'y opérer le chargement ou le déchargement desdites voitures. — 92. A défaut de cours ou de passages de portes cochères, ou bien si les cours ou passages de portes cochères ne présentent point les facilités convenables, on pourra effectuer le chargement et le déchargement sur la voie publique, en y mettant la célérité nécessaire. Dans ce cas, les voitures devront être rangées de manière à ne gêner la circulation que le moins possible. — 93. Les exceptions mentionnées au précédent article ne s'étendent point aux entrepreneurs de diligences, de messageries de roulage, aux entrepreneurs de charpentes, aux marchands de bois, aux marchands en gros, ni à tous autres particuliers tenant de grandes fabriques, de grands ateliers ou faisant un commerce qui nécessite de grands magasins. Ils seront tenus, en raison de l'importance de leurs établissements, de se pourvoir de locaux assez spacieux pour opérer et faire opérer, hors de la voie publique, les chargements et déchargements de leurs voitures et de celles qui leur sont destinées.

16° Déchargement et sciage du bois de chauffage à domicile.

770. Voici les règles tracées à cet égard par les ordonnances des 8 août 1829 et 25 juill. 1862 :

Art. 94. Le bois destiné au chauffage des habitations n'est déchargé sur la voie publique, en y mettant la célérité nécessaire, qu'à défaut de cours ou de passages de portes cochères, ou bien si les cours, passages et portes cochères ne présentent pas les facilités convenables. Dans ce cas, les voitures doivent être rangées de manière à ne gêner la circulation que le moins possible.—95. Lorsque, dans les rues de sept mètres de largeur et au-dessus, le déchargement du bois peut se faire sur la voie publique, selon ce qui vient d'être dit, il y est procédé de manière à ne pas interrompre le passage des voitures. Dans les rues au-dessous de sept mètres de largeur, il est toujours réservé un passage libre pour les gens à pied. Il est défendu de décharger simultanément deux voitures de bois destinées à des habitations situées l'une en face de l'autre. Celle arrivée la dernière est rangée à la suite de la première et attend que celle-ci soit déchargée et le bois rentré. Hors le cas prévu par l'article suivant, le bois doit être rentré au fur et à mesure du déchargement. — 96. Il est défendu de scier ni de faire scier du bois sur la voie publique. Cependant, lorsqu'on ne fait venir que deux stères de bois à la fois, le sciage est toléré; mais les scieurs se placent le plus près possible des maisons, afin de ne pas accroître les embarras de la voie publique. Le bois est rentré au fur et à mesure du sciage. — 97. Il est expressément défendu de décharger ni scier du bois sur les trottoirs. On ne peut en fendre ni sur les trottoirs ni sur aucune partie de la voie publique.

17° Travaux sur la voie publique, feux de paille, tirs d'armes à feu et pièces d'artifice.

771. L'ordonnance du 25 juill. 1862 contient, à cet égard, les dispositions suivantes :

Art. 108. Il est interdit de battre ou pulvériser du plâtre sur la voie publique et d'y faire du mortier et tailler de la pierre.

109. Il est également interdit de carder des matelas et de battre de la laine ou du crin sur la voie publique. S'il n'existe ni cour, ni passage de porte cochère pour ce travail, le commissaire de police du quartier pourra le tolérer sur un point de la voie publique qu'il désignera.

110. Il est défendu aux scieurs de long, maréchaux ferrants, charrons, layetiers, emballeurs, serruriers, tonneliers, étameurs et autres, de travailler et faire travailler sur la voie publique.

111. Il est défendu à tout marchand de fritures, marrons, beignets, gaufres, etc., d'établir des fours portatifs ou des poêles, soit en saillie des murs de face ou des devantures de boutique, soit sur la voie publique, et d'y préparer aucune espèce de friture ou d'aliments.

112. Il est également défendu aux marchands épiciers, limonadiers et autres, de brûler et faire brûler sur la voie publique du café et autres denrées.

114. Il est défendu de brûler de la paille et autres matières inflammables sur la voie publique, et d'y tirer des armes à feu, des pétards, fusées et autres pièces d'artifice.

18° Occupation de la voie publique pour l'exercice d'une profession.

772. Aux termes de l'art. 115 de l'ordonnance de police du 25 juillet 1862 il est défendu de s'installer et de stationner, même momentanément, sur la voie publique, pour y exposer des marchandises en vente ou pour exercer une industrie quelconque, sans être pourvu d'une permission émanée de l'autorité compétente. L'art. 116 de la même ordonnance dispose aussi que les étalagistes ne pourront vendre que les marchandises indiquées dans leur permission, qu'ils ne devront occuper que l'emplacement qui leur aura été assigné, et qu'ils seront tenus de représenter leurs patentes à toute réquisition des agents de l'autorité.

19° Fermeture des portes des maisons à des heures déterminées.

773. Il est défendu de laisser ouvertes les portes d'entrée des maisons après huit heures du soir en hiver, et dix heures en été (1) (Ordonnances de police des 8 nov. 1780 et 21 mai 1784).

---

(1) L'infraction à cette défense est punie des peines fixées par l'art. 471, § 15, C. pén.

La Cour de cassation a décidé, par arrêt du 2 fév. 1837, que le propriétaire

20° *Porcs, boucs, lapins, poules, pigeons et autres animaux de basse-cour.*

774. L'ordonnance du préfet de police, du 30 nov. 1862, concernant les personnes qui élèvent des animaux dans Paris, tels que porcs, lapins, poules, pigeons et autres, est ainsi conçue :

« Considérant qu'aux termes des anciens règlements de police, et notamment des ordonnances des 4 juin 1667, 22 avril 1668, 22 mai 1733 et 22 juin 1764, il est défendu de nourrir dans Paris aucuns porcs, lapins, pigeons et volailles; — Considérant que les animaux élevés à l'intérieur ou dans les dépendances des habitations peuvent nuire à la salubrité ou être une cause d'incommodité pour le voisinage; — Considérant, toutefois, qu'il existe des localités où les inconvénients dont il s'agit ne peuvent pas se produire; — Vu 1° la loi des 16-24 août 1790, tit. XI, art. 3, §§ 1 et 2; — 2° l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII; — Ordonnons ce qui suit :

« Art. 1er. Il est défendu d'élever dans Paris, sans autorisation, des porcs ou autres animaux tels que boucs, chèvres, lapins. — 2. Il est interdit d'élever, sans autorisation, des pigeons, poules et autres oiseaux de basse-cour qui peuvent être une cause d'insalubrité ou d'incommodité. — 3. Toute demande en autorisation d'avoir, dans les dépendances des habitations, un ou plusieurs animaux désignés dans les articles précédents, sera adressée au préfet de police. — 4. La permission ne sera délivrée qu'après visite des lieux et rapport constatant qu'il ne peut en résulter aucun inconvénient pour le voisinage. — 5. Les locaux autorisés, dans lesquels seront placés les animaux, devront être maintenus en constant état de propreté. — 6. Les animaux trouvés dans les locaux non autorisés, et qui, après sommation, n'auraient pas été enlevés, seront saisis à la diligence du commissaire de police. Les porcs saisis seront conduits, soit au marché de la Vallée, s'ils sont âgés de moins de six semaines, soit au marché du quartier de la Maison Blanche pour y être vendus, marché tenant, par les soins du commissaire de police, qui nous adressera un procès-verbal de la vente. Les fonds provenant de la vente, déduction faite des frais, seront déposés à la caisse de la préfecture de police, pour y rester jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la contravention. — 7. Il est défendu de laisser vaquer des poules et autres animaux domestiques dans les rues, places, halles et marchés, et sur aucun point de la voie publique. — 8. L'ordonnance du 3 déc. 1829 est rapportée. »

21° *Bruit occasionné par l'exercice de certaines professions ou par le son de certains instruments.*

775. A Paris, le préfet de police, considérant que, dans divers quartiers, des ouvriers exerçant des professions bruyantes, se livrent souvent, pendant une partie de la nuit, à des travaux qui troublent le repos des ha-

---

d'une maison dont la porte d'allée a été trouvée ouverte à une heure après minuit, en contravention à un arrêté de police qui en prescrit la fermeture à dix heures du soir, est responsable de cette contravention quand bien même il n'habiterait point cette maison, sauf son recours, s'il y a lieu, contre ses locataires (*Gaz. des trib.*, 6 et 7 mars 1837).

bitants; que des plaintes multipliées lui ont été portées à cet égard, et relativement à l'incommodité produite par le cor de chasse, a rendu les ordonnances suivantes :

« Les serruriers, forgerons, taillandiers, charrons, ferblantiers, chaudronniers, maréchaux ferrants, layetiers, et généralement tous entrepreneurs, ouvriers et autres exerçant dans Paris des professions qui exigent l'emploi de marteaux, machines et appareils susceptibles d'occasionner des percussions et un bruit assez considérable pour retentir hors des ateliers et troubler ainsi la tranquillité des habitants, doivent interrompre chaque jour leurs travaux, savoir : de neuf heures du soir à quatre heures du matin, depuis le 1er avril jusqu'au 30 sept., et de neuf heures du soir à cinq heures du matin, depuis le 1er oct. jusqu'au 31 mars (ordonnance du préfet de police, 31 oct. 1829, art. 1er). — Il est défendu de donner du cor, dit trompe de chasse, dans Paris, à quelque heure et dans quelque lieu que ce soit (ordonnance du préfet de police du 30 sept. 1837, art. 1er). — Les contraventions à ces défenses seront constatées par des procès-verbaux transmis au tribunal de police municipale. »

22° *Echenillage.*

776. Le défaut d'échenillage est puni d'une amende de 1 à 5 fr. (Code pénal, art. 471, n° 8).

L'ordonnance de police du 9 février 1849 porte :

Art. 1er. Tous les propriétaires, fermiers ou locataires de terrains situés dans le ressort de la préfecture de police seront tenus d'écheniller ou de faire écheniller les arbres, haies et buissons qui sont sur lesdits terrains, ainsi que ceux qui bordent les grandes routes et les chemins vicinaux.—2. Il leur est enjoint de brûler sur-le-champ les bourses et toiles provenant desdits arbres, haies ou buissons, en prenant les précautions nécessaires pour prévenir le danger du feu. — 3. L'échenillage doit être terminé le 31 mars. — 4. En cas de négligence de la part des propriétaires, fermiers ou locataires, les maires et les adjoints des communes feront faire l'échenillage aux dépens de ceux qui l'auront négligé. (V. Loi 24 décembre 1888.)

23° *Compétence et pénalité.*

777. Le décret du 10 oct. 1859 a placé dans les attributions du préfet de la Seine la petite voirie (1), l'éclairage, le balayage, l'arrosage de la voie publique, l'enlèvement des boues, glaces et neiges, le curage des fosses d'aisances, les permissions pour établissement sur la rivière, les canaux et les ponts, etc.; en conséquence c'est à ce magistrat que doivent être adressées toutes les demandes d'autorisation ou réclamations relatives à ces divers objets.

Quant aux autres matières concernant la police muni-

(1) Précédemment la petite voirie de la ville de Paris était dans les attributions du préfet de police.

cipale, elles rentrent dans les attributions du préfet de police, et c'est à ce magistrat qu'il faut adresser les demandes d'autorisation ou les réclamations.

Ainsi, sont de la compétence du préfet de la Seine les matières réglées par les ordonnances de police ci-dessus rapportées et relatives au balayage (p. 437 et suiv.), à l'arrosage de la voie publique (p. 440), aux glaces et neiges (p. 440), aux fosses d'aisances (p. 433), aux puits et puisards (p. 445).

Sont de la compétence du préfet de police les matières réglées par les ordonnances de police aussi rapportées ci-dessus et relatives à la salubrité des habitations (p. 428 et suiv.), aux porcs, pigeons et autres animaux (p. 450), au bruit occasionné par l'exercice de certaines professions et au son de certains instruments (p. 450), à la fermeture des portes d'entrée des maisons à des heures déterminées (p. 449), aux caisses et pots à fleurs (p. 447), au chargement et déchargement des voitures de marchandises sur la voie publique (p. 448), au déchargement du bois de chauffage à domicile (p. 448), à l'entretien des rues non pavées (p. 444), aux fouilles et tranchées exécutées sur la voie publique (p. 445), à l'occupation de la voie publique (p. 449), à l'échenillage (p. 451).

A l'égard de la compétence relative à la police des constructions, nous ferons l'observation suivante :

En principe, la police des constructions appartient, à Paris, au préfet de la Seine, qui a seul le droit de délivrer aux impétrants les autorisations concernant cette matière ; mais le préfet de police ayant au nombre de ses attributions, mission de veiller à la sûreté de la cité, à la liberté et à la commodité de la circulation, exerce, sous ce rapport, une action spéciale sur la police des constructions. Aussi, ce magistrat a-t-il, en se plaçant à ce point de vue, rendu des ordonnances légalement obligatoires et dont l'inexécution, de la part des particuliers, peut donner lieu contre eux à des peines de police.

Telles sont par exemple les dispositions de l'ordonnance du 25 juillet 1862 en ce qui touche les travaux à exécuter aux maisons et bâtiments riverains de la voie publique (1),

(1) Cette ordonnance défend, dans ce cas, de commencer aucune construction ou réparation sans être muni d'une permission délivrée par le préfet de police

les chéneaux et gouttières, et les saillies de nature à nuire à la sûreté et à la liberté de la circulation (p. 441, 444, 446).

Les contraventions aux injonctions ou défenses faites par les ordonnances de police municipale sont de la compétence du tribunal de police et punies d'amende depuis 1 franc jusqu'à 5 francs inclusivement. (Art. 471, n° 15, du C. pénal.)

En cas de récidive, la peine est celle de l'emprisonnement, pendant trois jours au plus. (Art. 473 du C. pénal.)

Les amendes encourues pour contraventions aux règlements de police, concernant les propriétaires, doivent être acquittées par eux, lors même qu'ils n'habitent pas leur maison.

SECTION IV.

Établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

778. On comprend sous cette dénomination les ateliers, manufactures, usines et autres établissements qui sont de nature à nuire à la santé des habitants, à mettre en péril ou à incommoder les propriétés voisines.

1° *Règles générales.*

Le décret du 15 oct. 1810 forme la base principale des dispositions obligatoires en cette matière. Ce décret est conçu dans les termes suivants :

« Art. 1er. Les manufactures et ateliers qui répandent une odeur insalubre ou incommode ne pourront être formés sans une permission de l'autorité administrative : ces établissements seront divisés en trois classes. La première classe comprendra ceux qui doivent être éloignés des habitations particulières. La seconde les manufactures et ateliers dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont il importe néanmoins de ne permettre la formation qu'après avoir acquis la certitude que les opérations qu'on y pratique sont exécutées de manière à ne pas incommoder les propriétaires du voisinage, ni à leur causer des dommages. Dans la troisième classe seront placés les établissements qui peuvent rester sans inconvénient auprès des habitations, mais doivent rester soumis à la surveillance de la police. — 2. La permission nécessaire pour la formation des manufactures et ateliers compris dans la première classe sera accordée avec les formalités ci-après, par un décret rendu en notre conseil d'Etat. — Celle qu'exigera la mise en activité des établissements compris dans la seconde classe le sera par les préfets sur l'avis des sous-préfets. Les permissions pour l'exploitation des établissements placés dans la dernière classe seront délivrées par les sous-pré-

fets, qui prendront préalablement l'avis des maires (1). — 3. La permission pour les manufactures et fabriques de première classe ne sera accordée qu'avec les formalités suivantes : La demande en autorisation sera présentée au préfet, et affichée par son ordre dans toutes les communes, à cinq kilomètres de rayon. Dans ce délai, tout particulier sera admis à présenter ses moyens d'opposition. Les maires des communes auront la même faculté (2). — 4. S'il y a des oppositions, le conseil de préfecture donnera son avis, sauf la décision au conseil d'Etat (3). — 5. S'il n'y a pas d'opposition, la permission sera accordée, s'il y a lieu, sur l'avis du préfet et le rapport de notre ministre de l'intérieur. — 6. S'il s'agit de fabriques de soude, ou si la fabrique doit être établie dans la ligne des douanes, notre directeur général des douanes sera consulté. — 7. L'autorisation de former des manufactures et ateliers compris dans la seconde classe ne sera accordée qu'après que les formalités suivantes auront été remplies. L'entrepreneur adressera d'abord sa demande au sous-préfet de son arrondissement (4), qui la transmettra au maire de la commune dans laquelle on projette de former l'établissement, en le chargeant de procéder à des informations *de commodo et incommodo* (5). Ces informations terminées, le sous-préfet prendra sur le tout un arrêté qu'il transmettra au préfet. Celui-ci statuera, sauf le recours à notre conseil d'Etat, pour toutes les parties intéressées. S'il y a opposition, il y sera statué par le conseil de préfecture, sauf le recours au conseil d'Etat (6). — 8. Les manufactures et ateliers ou établissements portés dans

---

(1) Depuis la suppression des sous-préfectures dans les chefs-lieux de départements, les préfets sont seuls compétents pour accorder l'autorisation d'établir des ateliers de deuxième classe. A Paris, et dans le ressort de la préfecture de police, les autorisations pour les établissements de deuxième et troisième classe sont accordées par le préfet de police, qui instruit en outre les usines de première classe (Ordonnance royale du 15 mars 1826, et art. 4 de l'ordonnance du 14 janvier 1815).

(2) Les affiches doivent rester apposées pendant un mois (Circulaire ministérielle du 12 nov. 1811). Le maire de la commune dans laquelle est projeté l'établissement doit, en outre des procès-verbaux constatant l'apposition des affiches et les déclarations qui en ont été la suite, procéder à une enquête *de commodo et incommodo*, dans laquelle doivent être entendus les plus proches voisins (Avis du conseil d'Etat du 5 avril 1813; ordonnance royale du 14 janv. 1815, art. 2).

(3) L'avis du conseil de préfecture n'est pas susceptible de recours devant le conseil d'Etat (Ordonnance en conseil d'Etat du 22 juin 1825). Au reste, les conseils de préfecture ne sont appelés à donner leur avis que lorsque les oppositions sont fondées sur les dangers, l'insalubrité ou l'incommodité que les ateliers peuvent occasionner, et non sur le préjudice qu'ils pourraient causer à des *établissements du même genre* (Ordonnance en conseil d'Etat du 22 juillet 1818; Macarel, *Manuel des ateliers dangereux*, p. 88).

(4) A Paris et dans le ressort de la préfecture de police, on doit adresser la demande au préfet de police.

(5) Lorsque l'établissement doit être formé à Paris, l'enquête est rédigée par le commissaire du quartier (*Nouveau dictionnaire de police*, t. 2, p. 91).

(6) C'est le contentieux de ce conseil qui prononce: là, les intéressés au rejet de la demande ont le droit d'intervenir, lors même qu'ils n'auraient fait aucune plainte dans le procès-verbal *de commodo et incommodo* (Macarel, n° 22; ordonnance en conseil d'Etat du 31 juill. 1822). Si le préfet a refusé

la troisième classe ne pourront se former que sur la permission du préfet de police à Paris (1), et sur celle du maire dans les autres villes. S'il s'élève des réclamations (2) contre la décision prise par le préfet de police ou les maires, sur une demande en formation de manufacture ou d'atelier compris dans la troisième classe, elles seront jugées au conseil de préfecture (3). — 9. L'autorité locale indiquera le lieu où les manufactures et ateliers compris dans la première classe pourront s'établir, et exprimera la distance des habitations particulières. Tout individu qui ferait des constructions dans le voisinage de ces manufactures et ateliers après que la formation en aura été permise, ne sera plus admis à en solliciter l'éloignement. — 10. La division en trois classes des établissements qui répandent une odeur insalubre ou incommode, aura lieu conformément au tableau annexé au présent décret impérial. Elle servira de règle toutes les fois qu'il sera question de prononcer sur les demandes en formation de ces établissements. — 11. Les dispositions du présent décret n'auront point d'effet rétroactif : en conséquence, tous les établissements qui sont aujourd'hui en activité continueront à être exploités librement, sauf les dommages dont pourront être passibles les entrepreneurs de ceux qui préjudicient aux propriétés de leurs voisins; les dommages sont arbitrés par les tribunaux. — 12. Toutefois, en cas de graves inconvénients pour la salubrité publique, la culture ou l'intérêt général, les fabriques et ateliers de première classe qui les causent pourront être supprimés, en vertu

---

l'autorisation de créer un établissement de deuxième classe, le fabricant qui est intéressé à faire réformer l'arrêté doit porter sa demande au conseil d'État et non au conseil de préfecture (Ordonnance en conseil d'État des 11 nov. 1821, et 3 mars 1825; Macarel, n° 28).

(1) Cette disposition a été modifiée par l'art. 3 de l'ordonnance du 14 janv. 1815, d'après laquelle la demande doit être adressée au préfet, si l'établissement doit être élevé dans un chef-lieu de département, au sous-préfet, s'il doit être formé dans un arrondissement; enfin, au préfet de police, s'il s'agit d'un établissement à créer dans le ressort de la préfecture de police. Les préfets ou sous-préfets statuent sur la demande, après avoir pris l'avis des maires et de la police locale (Mirabel-Chambaud, *Code des établissements industriels*, n°s 361 et suiv.).

Les propriétaires ou entrepreneurs d'établissements classés doivent énoncer dans leurs demandes la nature des matières qu'ils se proposent de préparer dans leurs manufactures ou ateliers, et des travaux qui doivent y être exécutés : ils doivent, en outre, déposer un plan figuré des lieux et des constructions projetées (Ordonnance de police du 5 nov. 1840, art. 5). Ce plan en double expédition, lorsqu'il s'agit surtout de fabriques de première classe, doit être sur une échelle métrique, indiquant avec précision la situation de l'établissement, la distance à laquelle il se trouve des maisons et terrains voisins, les emplacements occupés par les appareils; enfin toutes les dispositions intérieures du local (Instructions du ministre du commerce du 8 août 1833). Indépendamment des formalités prescrites par le décret, il est procédé par le conseil de salubrité, assisté de l'architecte commissaire de la petite voirie, à la visite des lieux, à l'effet de s'assurer si l'atelier projeté ne peut nuire à la salubrité ni faire craindre un incendie (Ordonnance de police du 5 nov. 1840, art. 6; *Nouveau dictionnaire de police*, t. 2, p. 91).

(2) De la part du fabricant et des opposants.

(3) Dans le ressort de la préfecture de police, des enquêtes ont lieu pour les ateliers de la troisième classe.

Consulter *Manufactures et ateliers dangereux*, par Porée et Livache.

d'un décret rendu en notre Conseil d'Etat, après avoir entendu la police locale, pris l'avis des préfets, reçu la défense des manufacturiers ou fabricants. — 13. Les établissements maintenus par l'art. 2 cesseront de jouir de cet avantage, dès qu'ils seront transférés dans un autre emplacement, ou qu'il y aura une interruption de six mois dans leurs travaux. Dans l'un et l'autre cas, ils rentreront dans la catégorie des établissements à former, et ils ne pourront être remis en activité qu'après avoir obtenu, s'il y a lieu, une nouvelle permission. »

779. Le décret du 15 oct. 1810 renfermait, à la suite de ses dispositions, la nomenclature et la division par classes, des divers établissements soumis aux règles particulières qu'il contient; mais les développements et les progrès de l'industrie rendant insuffisante cette nomenclature, elle a été successivement modifiée, étendue et complétée par les ordonnances des 14 janvier 1815 (1), 29 juillet 1818, 25 juin 1823, 20 août 1824, 9 février 1825, 5 novembre 1826 (2), 20 septembre 1828, 31 mai 1833, 5 juillet 1834, 30 octobre 1836, 27 janvier 1837, 25 mars, 15 avril et 27 mai 1838, 27 janvier 1846, et par les décrets des 6 mai 1849, 19 février 1853, 21 mai 1862, 26 août 1865 et 18 avril 1866. Puis est venu le décret du 31 décembre 1866, qui a déterminé un nouveau classement des établissements insalubres, dangereux ou incommodes; c'est ce classement qui sert de règle toutes les fois qu'il s'agit de prononcer sur les demandes en formation de ces établissements.

Il a été modifié par les décrets des 31 janvier 1872, 7 mai 1878, 22 avril 1879, 26 février 1881, 20 juin 1883, 10 mai 1886.

780. L'ordonnance de police du 30 novembre 1837 concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, dispose dans les termes suivants :

Art. 1er. Le décret du 15 octobre 1810 et l'ordonnance royale du 14 janvier 1815 précités seront de nouveau publiés et affichés dans le ressort de notre Préfecture.

2. Toute personne qui voudra établir, dans le ressort de notre Préfecture, des manufactures ou ateliers, compris dans l'une des trois classes de

(1-2) Le décret du 15 octobre 1810 n'avait fait mention que des ateliers insalubres ou incommodes, mais les ordonnances des 14 janvier 1815, 9 février 1825 et 5 novembre 1826 se sont occupées aussi des établissements dangereux; d'où il suit que la dénomination générale est désormais : *Ateliers dangereux, insalubres ou incommodes* (Macarel, n° 8).

la nomenclature annexée à la présente ordonnance, devra nous adresser une demande en autorisation, conformément aux art. 3, 7 et 8 du décret du 15 octobre 1810, et à l'art. 4 de l'ordonnance du 14 janvier 1815 précités.

3. Aucune demande en autorisation d'établissements classés ne sera instruite, s'il n'y est joint un plan en double expédition, dessiné sur une échelle de cinq millimètres par mètre, et indiquant les détails de l'exploitation, c'est-à-dire la désignation des fours, fourneaux, machines ou chaudières à vapeur, foyers de toute espèce, réservoirs, ateliers, cours, puisards, etc., qui devront servir à la fabrique. Ce plan devra indiquer les tenants et aboutissants aux ateliers.

Lorsque la demande aura pour objet l'autorisation d'ouvrir un établissement compris dans la première classe, il devra être produit par le pétitionnaire, indépendamment du plan ci-dessus indiqué, un second plan, également en double expédition, dressé sur une échelle de vingt-cinq millimètres pour cent mètres, et qui donnera l'indication de toutes les habitations situées dans un rayon de huit cents mètres au moins.

4. Il ne pourra être fait aucun changement dans un établissement classé et autorisé, sans une autorisation nouvelle.

Tout établissement dans lequel on aura fait des changements à l'état désigné sur le plan joint à la demande, et dans l'autorisation, pourra être fermé.

5. Tout propriétaire d'établissements classés, qui n'est pas pourvu de l'autorisation exigée par le décret du 15 octobre 1810 précité, devra, dans le délai d'un mois, à compter du jour de la publication de la présente ordonnance, nous adresser la demande pour obtenir, s'il y a lieu, la permission qui lui est nécessaire.

731. Tout établissement non classé peut être formé sans aucune autorisation (Arr. du C. d'Etat, 14 janv. 1818 et 13 août 1821).

732. Lorsqu'il y a une interruption pendant six mois dans les travaux d'un établissement, il ne peut être remis en activité qu'avec une nouvelle autorisation sujette aux mêmes conditions et formalités (Macarel, n° 43; Goujet et Merger, *Dict. de droit commercial*, t. II, p. 802; Bourguignat, *Législ. des établiss. industr.*, t. I, n° 32).

L'autorisation de créer un établissement insalubre peut n'être accordée que pour une durée limitée, alors surtout qu'il s'agit d'une industrie nouvelle dont les inconvénients possibles ne sont pas encore bien connus (Arr. du C. d'Etat, 3 juillet 1861; S.-V.61,2,572).

2° *Des réclamations de la part des tiers lésés par le voisinage d'un établissement.*

785. Nous avons dit ci-dessus que, lors de la demande en autorisation formée pour la création d'un établissement dangereux, insalubre ou incommode, tout particulier était admis à proposer ses moyens d'opposition, et que, dans ce cas, il était statué par les tribunaux administratifs (Voy. p. 449 et 450).

Mais, quand un établissement autorisé a été créé, qu'il est en voie d'exploitation et que, malgré tous les moyens ordonnés par l'autorité, il nuit à un voisin, celui-ci a le droit d'en demander la suppression.

Si l'établissement est de première classe, on doit adresser une requête au chef du gouvernement. Cette demande, sur papier timbré, signée du réclamant et d'un avocat au conseil d'Etat, est adressée au ministre du commerce, chargé de faire toutes les instructions nécessaires (Macarel, n° 35; Mirabel-Chambaud, n° 1061).

Si l'établissement est de deuxième ou de troisième classe, la demande est adressée au préfet, qui, après avoir pris l'avis des ingénieurs des ponts et chaussées et celui de l'autorité locale, statue ensuite par un arrêté. Cette décision est susceptible d'appel, et, dans ce cas, il est porté au comité du contentieux du conseil d'Etat.

784. De ce qu'un établissement industriel a été autorisé, il ne s'ensuit pas que le voisin qui éprouve un préjudice par suite de l'exploitation de cet établissement, ne puisse réclamer des dommages et intérêts; en effet, l'autorisation administrative n'est pas une décision sur l'innocuité de l'établissement dans ses rapports avec les droits privés; ce n'est qu'un acte de police dans l'intérêt public et *sauf le droit d'autrui*. Ainsi le voisin lésé, soit par la formation, soit par l'exploitation d'un établissement, a le droit, pour réparation du préjudice qu'il éprouve, de diriger des poursuites contre le propriétaire de cet établissement, et ce dernier ne peut s'y soustraire sous le prétexte que son établissement a été autorisé par l'administration. Il n'est pas douteux que les tribunaux civils soient seuls compétents pour apprécier les dommages causés par le voisinage des ateliers ou autres établissements. La Cour de cassation, par arrêts des 12 juillet 1824, 11 et 19 juillet

1826, 3 mai 1827, a consacré cette doctrine enseignée d'ailleurs par les auteurs les plus recommandables qui ont écrit sur cette matière (1). La même Cour a décidé, par arrêt du même jour 19 juillet 1826, que les juges de paix sont appelés à statuer sur les dommages causés aux champs, fruits et récoltes, par le voisinage d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Tant que le dommage causé peut être constaté et que l'auteur n'est pas mis à couvert par la prescription, la réparation en est valablement poursuivie (Cass., 19 juill. 1825). Mais les tribunaux civils ne sont point compétents pour prononcer sur toutes les espèces de dommages : ils peuvent statuer sur les dommages *matériels* causés à une propriété par le voisinage d'un établissement; toutefois, il n'en est pas ainsi relativement à la *moins-value ou à la dépréciation foncière causée par ce voisinage;* en effet, toute action relative à ces derniers points est de la compétence exclusive de l'autorité administrative (Arr. du C. d'Etat des 15 déc. 1824 et 28 déc. 1826) (2).

3° *Pénalité.*

785. Lorsqu'un particulier forme, sans autorisation, un établissement classé, il doit être traduit devant le tribunal de simple police et puni des peines portées à l'article 471, C. pén., c'est-à-dire d'une amende depuis un franc jusqu'à cinq francs inclusivement, et d'un emprisonnement, pendant trois jours au plus en cas de récidive (Cass., 20 fév. et 14 mai 1830).

---

(1) Merlin, *Répertoire*, au mot *Manufactures;* Favard, *ibid.*; Dalloz, *ibid.;* Sirey, *Dissertation*, t. 25, 2e partie, p. 262; Cappeau, *Législation rurale;* Cormenin, *Droit administratif*, au mot *Manufactures;* Macarel, n° 56; Taillandier, v° *Ateliers insalubres*, n° 70 du *Rép. du Notariat* de Rolland de Villargues; Porée et Livache, *Manufactures et ateliers dangereux*.

(2) Le propriétaire d'un établissement insalubre régulièrement autorisé est responsable des dommages causés aux propriétés voisines.

Les tribunaux ordinaires sont compétents pour fixer l'indemnité par lui due, et pour prescrire les mesures nécessaires afin d'en empêcher le retour, pourvu que ces mesures ne soient pas en contradiction avec celles que l'administration a ordonnées dans un intérêt général. En conséquence, le jugement qui condamne le propriétaire d'un établissement classé et autorisé à exécuter certains travaux dans un délai déterminé, n'empiète pas sur les attributions de l'autorité administrative, alors qu'il n'a prescrit ces travaux que sauf empêchement et sous réserve, qu'en cas de difficulté, il serait statué à nouveau (Cass., 26 mars 1873; *Droit*, 4 oct. 1873).

Il ne suffit pas, pour former et mettre en activité un établissement répandant une odeur insalubre ou incommode, d'en avoir demandé l'autorisation, il faut l'avoir obtenue (Cass., 19 déc. 1833). Le transport d'un établissement reconnu insalubre est soumis aux mêmes formalités que sa création (Cass., 30 mai 1834).

Le tribunal de police ne peut se déclarer incompétent sous prétexte que c'est à l'administration à décider si la formation de l'établissement est ou n'est pas légale ; il doit appliquer la peine (Cass., 20 fév. 1830). Il peut même, outre l'amende, ordonner la fermeture de l'établissement (Cass., 14 mai 1830).

Aux termes de l'article 151 du Code forestier, aucun four à chaux ou à plâtre, soit temporaire, soit permanent; aucune briqueterie ou tuilerie, ne pourront être établis dans l'intérieur et à moins d'un kilomètre des forêts sans l'autorisation du Gouvernement, à peine d'une amende de 100 à 500 francs et de démolition des établissements.

L'infraction à la défense de faire écouler dans la rivière les résidus liquides provenant d'un établissement insalubre, ne cesse pas d'être punissable parce que les eaux que l'usinier aurait laissé couler n'auraient subi aucune altération dans l'usine (Cass., 10 juin 1864; Dalloz, R. P.65.5. 260).

L'exploitation d'un établissement insalubre, auquel ont été apportées sans autorisation des modifications qui changent son caractère primitif, constitue une contravention punissable, bien que plus d'un an se soit écoulé depuis que ces modifications ont été effectuées : la contravention résidant en ce cas dans l'exploitation et non dans les changements opérés (Cass., 21 fév. 1845; S.-V.45.1.541).

La prescription de la contravention résultant de l'ouverture d'un établissement insalubre sans l'autorisation de l'administration ne court qu'à partir du jour de la création de l'établissement (Cass., 12 mai 1854; S.-V.54. 1.575).

Le tribunal de police, saisi de la contravention résultant de l'ouverture ou de l'exploitation sans autorisation préalable d'un établissement insalubre ou incommode, ne peut se dispenser de prononcer, indépendamment de l'amende encourue par le contrevenant, la fermeture de l'établissement requise par le ministère public (Cass.,

26 mars 1868; S.-V.69.1.140; Bourguignat, t. I, n° 95).

Si un industriel, poursuivi pour avoir ouvert sans autorisation un établissement incommode ou insalubre, conteste l'exactitude de la qualification donnée par la poursuite à son établissement, la justice répressive doit surseoir à statuer au fond et renvoyer à l'autorité administrative la solution de la question préjudicielle ainsi soulevée; c'est, en effet, à l'autorité administrative seule qu'appartient le droit de décider si un établissement est incommode ou insalubre et par suite si son ouverture est soumise à la condition de l'autorisation préalable (Cass., 7 août 1868; S.-V.69.1.368).

Mais le tribunal de police, saisi de la contravention résultant de l'exploitation sans autorisation préalable d'un établissement incommode et insalubre, ne peut surseoir à statuer jusqu'à la décision à intervenir sur le recours au Conseil d'État formé par le prévenu contre l'arrêté du préfet portant refus d'autorisation (Cass., 17 déc. 1864; S.-V.65.1.151). Le prévenu ne peut être relaxé sous le prétexte de l'autorité de la chose jugée résultant d'un premier jugement qui l'a renvoyé des poursuites précédemment dirigées contre lui à raison d'un fait semblable (même arrêt). Voyez add. n° 1112.

CHAPITRE VII.

De la fin du bail ou du louage des maisons, des causes qui peuvent y donner lieu, et de la tacite reconduction.

786. Le bail cesse de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il a été convenu, soit qu'il ait été fait sans écrit, soit qu'il ait été fait par écrit; en effet, nous avons vu précédemment (page 21), que l'écriture n'est pas nécessaire pour former le bail, mais qu'elle ne produit d'effet que quant à la preuve.

787. Lorsque la durée du bail n'est déterminée ni par la convention des parties, ni, à son défaut, par la nature de la chose louée (1), les contractants peuvent le faire

(1) Par exemple, le bail d'un bien rural dont la durée n'est pas fixée par les parties, est censé fait pour le temps nécessaire au preneur afin de recueillir

cesser en se donnant congé dans les délais fixés par l'usage des lieux (1).

Tel est le sens dans lequel on doit entendre les articles 1736 et 1737 du Code civ., dont voici le texte :

Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du temps fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Ces expressions, *bail fait sans écrit* et *bail fait par écrit*, employées dans les articles 1736 et 1737, signifient : *bail dont la durée est fixée* et *bail dont la durée n'est pas fixée* (Delvincourt, t. III, note, p. 195; Duranton, n° 116; Duvergier, t. III, n° 485, et Troplong, n° 404).

788. « Si, à l'expiration des baux écrits, porte l'article 1738 du Code civ., le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail, dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit, » ce qui veut dire que, dans ce cas, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais d'usage (C. c., art. 1736).

C'est ce nouveau bail résultant du consentement présumé du bailleur et du preneur qu'on appelle, en droit, *tacite réconduction*. Voyez add. n° 1113.

789. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite réconduction (C. c., art. 1739); il en serait de même d'un congé non signifié, mais accepté. Tout congé empêche la tacite réconduction pour un bail à terme, à l'expiration du terme; pour un bail sans terme, à l'expiration des époques fixées par les usages locaux.

Ainsi, soit que le congé ait été signifié ou qu'il ait été accepté, ce qui offre le même résultat, le locataire ne pourra pas prétendre qu'il a le droit de continuer sa location, puisque, dans le premier cas, le propriétaire lui a

---

tous les fruits de l'immeuble affermé; ce bail cesse donc de plein droit à l'expiration de ce temps, sans qu'il soit besoin de donner un congé à l'avance (C. civ., art. 1774 et 1775).

(1) Voyez, pour le congé, sa forme, les époques où il doit être donné et ses effets, p. 494 et suiv.

fait savoir qu'il fallait qu'il sortît des lieux à l'expiration du bail, et que, dans le second cas, le locataire a accepté lui-même son congé.

Le locataire sera donc obligé de vider les lieux, lors même qu'il y aurait passé, depuis l'expiration de son bail, un certain nombre de jours, sans qu'il soit nécessaire de lui donner un nouveau congé.

790. Cependant, si, nonobstant le congé signifié ou accepté, le preneur reste et est laissé en jouissance de la chose louée, si cette jouissance se prolonge, si certains faits démontrent la volonté évidente de relouer, les parties seront présumées avoir renoncé au congé, la tacite reconduction aura lieu et donnera naissance à un nouveau bail pour lequel celle des parties qui voudra le faire cesser devra donner un nouveau congé dans les délais d'usage. (Duvergier, n° 504, et Troplong, n° 457).

791. Il est évident que si, lors de l'expiration du bail, l'une des parties n'était plus capable de contracter, la reconduction n'aurait pas lieu. Il en serait de même si, avant l'expiration du bail, le propriétaire avait formé une demande pour faire expulser le locataire.

792. Comme on vient de le voir, la tacite réconduction opère, après l'expiration du bail écrit, un nouveau bail qui prend naissance dans le silence des parties.

Si donc le propriétaire veut éviter les effets de la tacite réconduction, il faut qu'il signifie ou qu'il fasse accepter au locataire un congé par écrit. On comprend tous les inconvénients qui pourraient résulter pour le propriétaire d'un congé donné verbalement, lequel ne pouvant être prouvé par témoins, serait abandonné à la bonne foi du locataire. Car il pourrait arriver, dans ce cas, que ce dernier, ayant promis de vider les lieux loués au jour de l'expiration du bail, ne voulût pas en sortir à cette époque. Le propriétaire serait alors obligé, par l'effet de la tacite réconduction, de laisser le locataire habiter les lieux loués pendant une certaine période de temps plus ou moins longue, et ne pourrait l'expulser qu'après lui avoir donné congé en observant les délais d'usage. Donnons un exemple : Pierre, propriétaire, a loué par bail sous seing privé, et moyennant 2,000 fr., sa maison à Paul pour trois ans qui expirent au 15 avril 1863; arrivé à cette époque, Paul, qui n'a pas encore opéré son déme-

nagement, continue d'habiter les lieux pendant un certain espace de temps après le 15 avril. Pierre veut expulser Paul en disant que le bail consenti au profit de ce dernier étant expiré, il doit vider les lieux. Mais Paul répondra avec raison qu'il a droit d'y rester en vertu de la tacite réconduction ; que si Pierre avait eu l'intention qu'il vidât les lieux au jour de l'expiration du bail, il n'aurait pas laissé passer cette époque sans le contraindre de les quitter. Que devra faire Pierre dans cette circonstance? Il donnera congé à Paul pour sortir de la maison, d'après les délais d'usage. Ainsi, dans l'espèce, le congé devra être donné le 30 juin au plus tard, et le locataire ne sera tenu de rendre les lieux que pour le terme d'octobre. Mais combien cette prolongation de jouissance de la part du locataire ne préjudiciera-t-elle pas au propriétaire, si l'on suppose qu'il avait loué sa maison à un autre locataire qui devait y entrer le 15 avril!

Il est donc prudent, nous ne craignons pas de le répéter, que le propriétaire fasse, avant l'expiration du bail, et pour éviter les inconvénients de la tacite réconduction, signifier ou accepter par écrit le congé au locataire (1).

---

(1) Remarquez que le congé donné pour empêcher que la tacite réconduction n'ait lieu, diffère des congés ordinaires donnés en matière de baux faits sans fixation de durée, en ce qu'il n'est pas nécessaire de le donner un certain temps d'avance suivant l'usage des lieux; il peut être donné avant et même après l'expiration du bail, pourvu que le temps qui s'est écoulé ne soit pas assez long pour que l'on puisse présumer que le bailleur a tacitement consenti un nouveau bail. Signifié le lendemain de l'expiration du bail, le congé serait irréprochable; il le serait encore le troisième, le quatrième jour, etc., etc.; et même dans la huitaine qui, dans certaines localités, doit s'écouler sans trouble pour qu'un nouveau bail soit censé s'opérer (Duranton, t. XVII, n° 119, Duvergier, t. III. n° 503; Troplong, n° 455; Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. III, p. 360; Massé et Vergé, sur Zachariæ. t. IV, p. 384, note 16). Au reste, les tribunaux sont appréciateurs des circonstances. Ainsi, le propriétaire qui aura négligé de faire accepter ou signifier le congé avant le jour fixé pour l'expiration du bail, devra, s'il voit que le locataire ne se dispose pas à quitter les lieux ce jour-là, lui faire de suite signifier son congé. C'est le moyen de prévenir toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu la continuation de jouissance du locataire, après l'expiration du bail.

M. Limon, qui, dans son ouvrage sur les *Usages et règlements locaux du département du Finistère*, cite plusieurs fois notre Manuel, croit devoir critiquer l'opinion que nous soutenons ici et d'après laquelle le congé donné, pour éviter la tacite réconduction, peut être valablement signifié même le lendemain de l'expiration du bail. « C'est une erreur, dit M. Limon (p. 180, note 2), car ou l'on a donné un congé régulier et alors le second congé est

Quant au locataire, il peut facilement prévenir les inconvénients de la tacite réconduction : il n'a qu'à quitter les lieux le jour même où expire le bail.

793. Avant les lois nouvelles sur l'enregistrement, la tacite réconduction n'était pas productive du droit d'enregistrement ; mais elle y est soumise maintenant. Voyez n° 92 et suiv.

794. Lorsqu'après l'expiration du bail la location est continuée, soit parce que le locataire continue de jouir des lieux par l'effet de la tacite réconduction, soit parce que, malgré la signification ou l'acceptation de son congé, il y reste, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation de jouissance (art. 1740 du Code civ.). En effet, on ne peut étendre les obligations de la caution, sans son consentement formel, pour plus de temps qu'elle ne l'a voulu elle-même. Rendre la caution du bail caution de la prolongation, ce serait violer le principe que le cautionnement ne se présume pas, qu'il doit être exprès, et qu'on ne peut l'étendre au delà des limites dans lesquelles il a été contracté (Art. 2015 du Code civ.).

795. 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

---

un acte frustratoire ; ou l'on a omis la formalité d'un congé en temps utile, et cette omission ne peut être ensuite réparée par des équivalents. » Nous répondons que ce n'est pas nous qui sommes dans l'erreur, mais notre honorable contradicteur. En effet, le raisonnement de M. Limon serait juste s'il s'agissait d'un congé donné pour faire cesser une location dont la durée est indéterminée ; ce congé pour être valable devrait être signifié dans les délais d'usage. Mais la critique de l'auteur porte à faux, parce qu'il confond ici deux choses tout à fait distinctes, à savoir : le congé donné pour faire cesser la location dont la durée n'est pas fixée et le congé ou avertissement donné pour éviter la tacite réconduction. Le premier doit être signifié dans les délais prescrits par l'usage des lieux, le second n'est pas assujetti aux délais d'usage, il peut être donné soit avant l'expiration du bail, soit même depuis son expiration, pourvu, dans ce dernier cas, qu'on n'ait point laissé écouler un délai assez long pour faire présumer l'intention de faire un nouveau bail. Si M. Limon avait pris la peine de recourir aux auteurs que nous citons dans ce passage de notre Manuel, il ne se serait point exposé aussi légèrement à nous taxer d'erreur et à nous adresser une critique qui témoigne de l'oubli des principes élémentaires en cette matière.

expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. (Art. 1759 du C. civ.)

796. L'hypothèque donnée par le locataire pour sûreté de l'exécution de son bail, fait pour un temps déterminé, ne s'étend pas non plus à ce qui serait dû à raison de la tacite réconduction; car l'hypothèque conventionnelle, telle que celle qui peut avoir lieu pour sûreté de l'exécution du bail, ne peut s'établir tacitement; il faut une convention expresse et exprimée dans les formes voulues par la loi (art. 2127 du C. civ., rapport de M. Mouricault au Tribunat; Duranton, t. XVII, n° 125, et Duvergier, III, n° 508). Mais remarquez que le propriétaire a privilége sur les meubles garnissant les lieux loués, aussi bien pendant la tacite réconduction que pendant le bail écrit, attendu que la tacite réconduction équivalant à un bail verbal, le privilége du bailleur s'établit tacitement par la seule disposition de la loi.

797. Si, après le bail expiré, le locataire a continué de jouir par tacite réconduction, il est réputé avoir commencé un nouveau bail à l'expiration de chaque terme établi selon l'usage des lieux (Cass., 25 oct. 1813).

798. Lorsqu'un bail est fait pour des périodes préfixées au choix respectif des parties, et que le bailleur a régulièrement donné congé au preneur pour la fin de l'une de ces périodes, le fait par le bailleur d'avoir laissé, postérieurement au temps fixé par le congé, le preneur en possession des lieux, ne fait pas revivre le premier bail, mais constitue seulement, par voie de tacite réconduction, une location nouvelle, sans écrit dans les termes des articles 1738 et 1739 du Code civ., et, en conséquence, le bailleur peut valablement faire cesser cette location au moyen d'un second congé par lui régulièrement donné dans les délais d'usage (Paris, 3e ch., 17 sept. 1860, *Gaz. des Trib.*, 30 nov., et *Droit*, 14 déc. 1860).

799. La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation, et cela, soit qu'il y ait eu tacite réconduction, soit que le preneur, après un congé signifié, soit simplement resté de fait en jouissance (art. 1740 du Code civ.). En effet, on ne peut étendre les obligations de la caution pour plus de temps qu'elle ne l'a d'abord voulu, sans son contentement formel (Code civ., art. 2015).

La tacite réconduction peut être prohibée d'avance par une clause du bail. Mais le bailleur serait censé y avoir renoncé s'il avait laissé le preneur en possession pendant un temps prolongé. (Pothier, n° 354 ; Troplong, n° 459.)

800. Le nouveau bail opéré par la tacite réconduction est censé fait au même prix que le précédent.

Conséquemment, si un pot-de-vin avait été stipulé et qu'il fît partie du prix du bail, le preneur serait tenu de payer le pot-de-vin proportionnellement à sa jouissance. Ainsi, par exemple, le prix du bail ayant été pour six années fixé à raison de 3,000 francs par an et 3,000 francs de pot-de-vin, le propriétaire, en commençant la tacite réconduction, aura droit d'exiger comptant du preneur la partie des 3,000 francs de pot-de-vin attribuée à sa jouissance, c'est-à-dire, dans notre espèce, 125 fr. d'avance, si les termes sont de trois mois ; 250 fr., s'ils sont de six mois, et 500 fr. s'ils sont d'un an. (Voyez page 20.)

801. Le bail finit encore par l'événement de la condition résolutoire que les parties ont insérée dans le contrat; mais l'accomplissement de la condition n'a pas pour effet, comme dans les cas ordinaires, de remettre les choses dans le même état que s'il n'y avait pas eu de contrat. Elle opère seulement la résiliation pour l'avenir, et le preneur doit continuer sa jouissance jusqu'à l'expiration du terme dans le courant duquel l'événement est arrivé, et jusqu'à la fin de l'année, s'il s'agit des immeubles dont les fruits se recueillent en une année. On peut rapporter ce cas à celui où les parties, ayant fait un bail de neuf ans, par exemple, il a été convenu qu'il serait loisible à chacune d'elles de résilier, au bout de trois ans ou de six ans, en se prévenant un certain temps d'avance ; c'est là une condition résolutoire potestative (1). La clause peut même n'être insérée que dans l'intérêt de l'une des parties seulement, le bailleur ou le preneur, n'importe. Si l'avertissement est donné verbalement, et que la partie à laquelle il est donné

(1) La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé (Code civ., art. 1183).

La condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention, d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher (Code civ., art. 1170).

ne veuille pas l'agréer de cette manière, il faut le faire signifier (par huissier); cela est toujours le plus prudent (Duranton, nos 127 et 128).

802. Le bail se résout par la perte de la chose louée (Code civ., art. 1741).

Mais cette disposition de la loi est-elle applicable lorsque la perte de la chose louée n'est que partielle? La réponse est facile; elle est écrite textuellement dans l'article 1722, qui porte que : « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution de prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement » (1).

Ainsi, lorsque la chose louée à péri en totalité, la résiliation du bail est forcée. Le bailleur ne pourrait retenir le preneur dans les liens du contrat, en lui offrant de réédifier la maison louée, ou de lui en donner une autre semblable : de son côté, le preneur serait non recevable à exiger du bailleur la réédification de la maison (2) (Troplong, no 213, et Duvergier, t 3, no 521).

---

(1) Il a été décidé, en conséquence des dispositions de cet article, que le bailleur qui, par une clause du bail, s'est engagé à indemniser le preneur, dans un cas prévu de destruction partielle de la chose louée, ne peut, ce cas échéant, se soustraire au paiement de cette indemnité en demandant la résiliation du bail (Rouen, 11 mars 1824).

(2) Le tribunal de la Seine (3e chambre) a aussi jugé, le 24 juillet 1840, que de la part du bailleur, l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ne saurait être étendue jusqu'à celle de reconstruire les lieux détruits par un fait indépendant de la volonté du bailleur. Le même jugement décide que l'art. 1722 du C. civ. qui déclare le bail résilié de plein droit, lorsque la chose louée est détruite en totalité par *cas fortuit*, doit s'appliquer au cas où l'immeuble a péri par *vétusté*.

Le dispositif de ce jugement est ainsi conçu : Le Tribunal, en fait, attendu que Delamotte et Dissard sont locataires de Gallois pour sept années, savoir : le premier d'une boutique et arrière-boutique ayant vue et entrée sur le faubourg Saint-Denis et ses dépendances, et le second d'une boutique et arrière-boutique et de diverses chambres, et notamment d'une pièce au-dessus de la porte cochère; — Attendu que la maison de Gallois, très-ancienne de mauvaise construction, ayant besoin de réparations, notamment l'un des pieds-droits de la porte cochère, il s'est pourvu près de l'administration pour être autorisé à faire les réparations consolidatives nécessaires, mais que cette autorisation lui a été refusée, à cause que ses bâtimens n'étaient pas dans l'alignement; — Attendu que Gallois ayant fait connaître ces circonstances à

Mais, si la chose n'est détruite qu'en partie, l'option entre la diminution du prix et la résiliation du bail appartient exclusivement au preneur, en ce sens qu'il pourrait, malgré l'offre de résiliation faite par le bailleur, maintenir

---

Delamotte et Dissard, ceux-ci ont obtenu une ordonnance de référé qui ordonne une visite; que cette visite a eu lieu par Paul Lelong, architecte, qui a déclaré que le pied-droit réparé, le bâtiment se trouvait consolidé; mais le 16 mai dernier, avant que le rapport de cet expert ait été déposé, la préfecture de police a fait commencer la démolition de ce pied-droit, et par suite ayant trouvé le bâtiment dans un état de vétusté entraînant une ruine imminente, ne s'est pas contentée de faire démolir la partie sujette à retranchement, mais encore une profondeur de 5 mètres 94 centimètres, sur une façade de 7 mètres 10 centimètres; — Attendu qu'au moyen de cette démolition, la plus grande partie des lieux loués à Delamotte se trouve détruite, et que la chambre que Dissard occupe, située au-dessus de la porte cochère, a également disparu; — Attendu que c'est dans cet état que ces deux locataires ont formé contre Gallois une demande tendante 1° à ce qu'il fût tenu de rebâtir, sur la portion du terrain non sujet à reculement les lieux à eux loués; 2° de souffrir une diminution sur le prix de leurs locations, à raison de la privation qu'ils éprouveront à l'avenir dans leur jouissance; 3° de leur payer des dommages et intérêts pour le trouble par eux éprouvé; — En droit: attendu que si le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et par suite de faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, cette obligation ne saurait être étendue jusqu'à celle de reconstruire les lieux loués détruits par un fait indépendant du bailleur; — Attendu qu'aux termes de l'art. 1722 du C. civ., « si pendant la durée du bail la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution de prix ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement; »—Attendu que vainement on dirait que cet article n'ayant parlé que de la destruction arrivée par cas fortuit, et non de celle causée par vétusté, il est sans application à la cause; qu'en effet on voit dans l'art. 607 du C. civ. que le législateur a mis sur la même ligne le cas de vétusté et le cas fortuit proprement dit; — Attendu qu'il n'en pourrait être autrement sans injustice, puisque contraindre le propriétaire qui a perdu sa propriété à la reconstruire, ce serait, le plus souvent, réduire le propriétaire à l'impossible, et toujours l'entraîner à des dépenses considérables; — Que c'est au locataire qui loue dans une maison qui, à raison de son ancienneté et de sa situation, est de nature à tomber ou à être détruite, à prendre ses précautions avec le bailleur; — Qu'à défaut des conventions, il doit, comme dans l'espèce, souffrir les conséquences d'un fait arrivé sans faute de la part du propriétaire; — Attendu que la plus grande partie des biens loués par Delamotte, et notamment celle destinée à son commerce de boulanger, est détruite; qu'ainsi il y a lieu à déclarer la jouissance de Delamotte résiliée à partir du 16 mai dernier; — Attendu, au contraire, que Dissard n'ayant perdu, par la démolition, qu'une très-faible partie des lieux par lui occupés, il y a lieu de maintenir la location, et dans ce cas de déterminer la diminution qu'il devra obtenir sur les loyers; — Le Tribunal déclare résilié le bail de Delamotte à partir du 16 mars dernier, dit que le loyer de Dissard demeurera diminué de 300 fr. à compter de ladite époque, etc. (*Droit*, 5 août 1840).

le bail en réclamant une diminution du prix (Cass., 23 juill. 1827; Rouen, 15 juin 1844; S.-V. 27. 1. 490. — 44,2,548; Aubry et Rau, t. III, p. 357, note 2.) Voyez add. n° 1114.

803. Ce serait un cas de force majeure, pour lequel le bailleur ne devrait aucun dédommagement, que celui où, par l'effet des règlements de voirie, l'autorité aurait ordonné la démolition entière d'une maison sujette à reculement, sauf au propriétaire à reconstruire sur un nouvel alignement. Le locataire serait alors forcé de quitter cette habitation, sans attendre la fin du bail et sans pouvoir réclamer aucune indemnité pour le dommage qu'il éprouve de cette privation de jouissance. Mais, si l'alignement ne retranchait qu'une partie de la maison, le locataire aurait le choix entre une diminution de loyer et la résiliation du bail (Bordeaux, 4 oct. 1831; D. 32.2. 28).

Il en serait autrement si un ordre de la voirie empêchait de réparer un mur qui ne se trouve point à l'alignement, et dont la solidité a été compromise par les travaux du propriétaire lui-même; le fait de ce dernier deviendrait ici la seule cause originaire du préjudice occasionné au locataire qui serait privé d'une portion de la maison (même arrêt). Nous pensons avec M. Troplong, n° 216, que le locataire pourrait obtenir, s'il y a lieu, des dommages et intérêts.

Il faudrait appliquer la même règle si l'autorité avait ordonné la démolition de la maison sur les instances du propriétaire lui-même, qui aurait provoqué l'alignement. Dans ce cas, le bailleur devra aussi des dommages et intérêts au preneur (Arrêt précité de la Cour de Bordeaux).

Mais la démolition et la reconstruction du mur de façade d'une maison, ordonnée par l'administration de la voirie, pour cause de vétusté, n'est pas un cas fortuit qui autorise le propriétaire à demander la résiliation du bail. Toutefois le locataire est fondé, dans ce cas, à demander l'indemnité du préjudice résultant d'abord des travaux dont la durée a excédé le temps prescrit par le bail pour le cas de grosses réparations, et ensuite des changements apportés dans les lieux (Paris, 8 mars 1841, *Gaz. Trib.*, 10 mars 1841). Voyez add. n° 1115.

804. Les loyers sont des fruits civils qui s'acquièrent jour par jour (art. 586 du C. civ.); ils ne cessent d'être dus que du jour de la perte. Il n'y a lieu à aucun dédom-

magement, parce que nul n'est responsable d'un cas fortuit (art. 1148 du Code civ.), sauf stipulation expresse, ou s'il y avait faute de la part du bailleur, ou encore si la perte provenait de vices existant lors du contrat. Au reste, le preneur ne peut demander la résiliation qu'autant que la perte partielle le priverait d'une jouissance suffisante pour son usage; car, s'il lui en reste assez, il n'a droit qu'à une réduction. Remarquez que, quand la perte n'est que partielle, et que cependant elle est assez considérable pour donner lieu à la résiliation du bail, c'est le preneur seul qui a droit de demander cette résiliation, puisqu'en effet lui seul éprouve un préjudice quant à sa jouissance. Si donc le preneur, désirant rester dans les lieux loués, préfère demander une diminution sur le prix du bail, le bailleur ne peut s'opposer à ce qu'elle lui soit accordée en offrant de résilier le bail; et les juges excéderaient leurs pouvoirs en ordonnant la résiliation contre le vœu du preneur. C'est en faveur de ce dernier que l'option entre la résolution du bail et la dimunition du prix est établie; la prononcer malgré lui serait une atteinte portée à ses droits, et une violation de l'art. 1722 du Code civ. (Cass., 23 juill. 1827, S.-V.-27.1.,490). Voyez ci-dessus p. 469.

Mais si, au lieu de demander la résiliation du bail, le locataire qui est privé, par cas fortuit, d'une partie de la chose louée, prend le parti de rester, peut-il exiger que le bailleur remette les lieux en état? Voyez, pour la solution de cette question, page 123.

805. Le bail cesse aussi par le mutuel consentement des parties; sauf les droits des tiers, par exemple, ceux du sous-locataire dont le bail aurait acquis date certaine au moment de la convention de résiliation.

806. Le bail finit également par la *consolidation*, c'est-à-dire par la réunion dans la même personne de la qualité de propriétaire ou d'usufruitier et celle de locataire; soit que le locataire hérite du propriétaire, soit que le propriétaire hérite du locataire. Mais le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur (Code civ., art. 1742). On est censé ici, comme en général, avoir traité pour soi et pour ses héritiers (Arg. de l'art. 1122, C. civ.).

Cependant les parties peuvent stipuler dans le bail qu'il

prendra fin par la mort, soit du bailleur, soit du preneur, ou par la mort de l'un ou de l'autre.

307. Autrefois, on décidait que quand le bail n'était pas fait pour un temps déterminé, mais pour durer *tant qu'il plairait au bailleur*, il finissait par la mort de celui-ci, et qu'il cessait aussi par la mort du locataire, s'il avait été fait pour durer à son *plaisir* et *volonté* (Despeisses, *Du louage*, titre II, section V, nos 19 et 20; Pothier, *Du louage*, no 317). Ces clauses sont aujourd'hui d'un usage peu fréquent. Cependant, si les parties avaient jugé à propos de s'en servir, nous pensons qu'il faudrait les entendre dans le sens donné ci-dessus, et leur attribuer le même effet; car, dans les conventions, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties (Code civ., art. 1156), et comme celle-ci n'a rien d'illicite, elle peut donc être fidèlement exécutée. Toutefois, on devra observer, quant à la sortie des lieux, les délais ordinaires pour donner le congé. Telle est aussi l'opinion de MM. Duvergier (t. III, no 517) et Troplong (no 471). Au reste, un arrêt de la Cour de Paris, 3e Ch., 20 juill. 1840, a décidé dans le même sens (P. 40.2.213).

308. Est valable la clause par laquelle il est stipulé dans le bail que le locataire pourra rester indéfiniment dans les lieux, à moins qu'il ne convienne au propriétaire de les reprendre pour les occuper lui-même. Si donc le locataire, par suite du congé à lui signifié a quitté les lieux, et que le propriétaire sans les occuper personnellement les annonce à louer au moyen de l'écriteau d'usage, cette infraction à la clause du bail peut donner lieu à des dommages et intérêts contre le propriétaire (Trib. de la Seine, 28 fév. 1862 (1), *Gaz. des Trib.* 5 mars 1862).

309. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a bail authentique, ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail (Code civ., art. 1743) (2). Cet article a abrogé les principes de l'ancienne

(1) Dans l'espèce une somme de 3,000 fr. fut accordée au locataire à titre de dommages et intérêts.

(2) Quelques auteurs soutiennent que l'innovation introduite par les dispositions de cet article a eu pour résultat de changer la nature du droit du preneur, c'est-à-dire de le transformer en *droit réel*, de *droit personnel* qu'il était auparavant. Mais la grande majorité des auteurs repousse avec raison

jurisprudence, d'après lesquels l'acquéreur avait le droit d'expulser le preneur, à moins de stipulation contraire dans l'acte de vente. A l'appui de cette jurisprudence, on disait que le droit du locataire n'est qu'un droit de créance personnelle, que la délivrance qui lui est faite de la chose louée ne lui transfère aucun droit dans cette chose, pas même celui de possession, puisque le bailleur reste propriétaire et même possesseur par son locataire; que l'acquéreur, au contraire, reçoit une pleine transmission de propriété.

« Mais qu'importent ces considérations? disait l'orateur du gouvernement, Mouricaud, dans son rapport au Tribunat sur le contrat de louage. N'est-il donc pas de principe, qu'on ne peut transmettre à autrui plus de droit qu'on n'en a soi-même? Le vendeur qui, par un bail constaté, s'est dessaisi pour un temps convenu de la jouissance de la chose, qui a promis de garantir cette jouissance au preneur, et dont l'obligation principale, en effet, est de faire jouir le preneur, peut-il donc vendre ou léguer à un tiers sa propriété dégagée de cette obligation! On croyait, en attribuant au nouvel acquéreur le droit d'expulsion, favoriser les ventes; et l'on décourageait les établissements d'agriculture, d'usines et de manufactures, en violant ces principes. Il vaut mieux y revenir, et conserver à chacun ce qui lui appartient, ce que la convention lui promet et doit lui assurer. »

Suivant la disposition de l'art. 1743, dont nous venons de transcrire le texte, l'acquéreur est tenu de maintenir le bail, lorsqu'il est authentique ou qu'il a date certaine; on exige ici une date certaine, parce que les actes sous seing privé ne peuvent être opposés aux tiers qu'autant qu'on ne peut supposer qu'ils ne sont pas antidatés par fraude (Art. 1328 du Code civ.). Voyez p. 477, n° 816.

810. L'acquéreur chargé par son contrat d'exécuter un bail qui lui est déclaré par son vendeur, ne peut être obligé d'exécuter les modifications audit bail, qui ne sont pas constatées par un acte ayant date certaine antérieu-

---

ce système que ne justifient ni les travaux préparatoires du Code civil, ni le texte de l'art. 1743 qui a voulu seulement étendre au bail le principe que le vendeur ne peut transmettre à l'acquéreur plus de droit qu'il n'en a lui-même (Voyez p. 5).

rement à la vente (Paris, 4e Ch., 27 janv. 1860, *Gaz. des Trib.*, 4 fév. 1860).

311. Les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement tendant à saisie immobilière peuvent être annulés par les tribunaux sur la demande des créanciers ou de l'adjudicataire, par cela seul qu'ils causeraient un préjudice à ces derniers, et encore bien qu'ils aient été consentis sans fraude et sans collusion (Art. 684, C. proc. civ.). Peu importe que l'adjudicataire ait connu, avant l'adjudication, le bail par lui attaqué postérieurement; cette circonstance ne peut porter atteinte à son droit (Paris, 4e ch., 19 août 1852 (1), *Gaz. des Trib.*, 7 oct. 1852).

312. Si le preneur n'est pas encore entré en jouissance avant la vente, pourra-t-il forcer l'acquéreur à exécuter un bail ayant une date certaine antérieure?

Un arrêt de la Cour de Dijon du 21 avril 1827 (2) (S. 27. 2.116) a jugé l'affirmative, et M. Troplong (n° 498) donne son assentiment à cette décision. Mais MM. Delvincourt t. III, notes, page 198; Duranton, t. XVII, n° 139, et Duvergier, t. III, n° 280, 281 et 541, sont d'un avis contraire et soutiennent que, dans l'espèce, l'acquéreur ne peut

---

(1) Attendu que l'art. 684 du Code de proc. civ. s'applique à tous les cas soumis à l'appréciation des juges qui peuvent fonder l'action des créanciers ou de l'adjudicataire; qu'il n'est pas nécessaire que la nullité demandée du bail n'ayant pas date certaine, antérieurement à l'adjudication, résulte de la preuve des faits de fraude et de collusion; qu'elle peut encore, comme dans l'espèce, être demandée pour préjudice éprouvé par l'adjudicataire ou les créanciers; — Attendu que si, dans l'espèce même, aucun fait de fraude n'est allégué, il y a lieu néanmoins de reconnaître que Hédé, administrateur, a fait un acte léger et imprudent en passant le bail dont il s'agit, presqu'à la veille de l'adjudication; — Attendu que ce bail porte un véritable préjudice à la propriété et par conséquent à l'adjudicataire, par le genre de l'établissement de Véfour et la nature des autorisations à eux conférées du brûlement du café dans la cour, de l'éclairage prolongé et de l'ouverture des portes jusqu'à minuit; que ces autorisations causent un trouble incessant aux autres locataires et peuvent diminuer ainsi, pour le propriétaire, le produit de l'immeuble revenant à l'adjudicataire au moins à 350,000 fr.; que les circonstances, que Barré a connu personnellement ce bail avant l'adjudication ne peuvent prévaloir contre le droit: — Par ces motifs, déclare nulle et de nul effet la location faite par Hédé à Véfour et consorts, le 18 mars 1851, en conséquence ordonner l'expulsion immédiate desdits Véfour et consorts. V. add. n° 1116.

(2) Il importe de faire observer que, dans l'espèce de cet arrêt, il s'agissait du *renouvellement* d'un bail antérieur qui n'était pas expiré au moment de la vente. Ainsi, le preneur était en jouissance en vertu du premier bail; cette circonstance n'a peut-être pas été sans influence sur la décision des magistrats.

être contraint à l'exécution du bail. Quant à nous, cette dernière opinion nous paraît préférable, par ce motif que le législateur s'est servi, dans l'art. 1743, de l'expression *expulser*, ce qui suppose que le preneur est en jouissance. En effet, si le locataire n'est pas en jouissance, comment l'acquéreur pourra-t-il savoir s'il existe un bail? Mais, quand le locataire est en possession des biens, l'acquéreur ne peut ignorer cette circonstance. C'est à lui à s'informer à quel titre il détient, à se faire exhiber le bail en vertu duquel il jouit.

Ainsi l'on doit décider que l'acquéreur peut empêcher le preneur de se mettre en possession des biens, quand celui-ci aurait loué par bail authentique ou ayant date certaine; mais, s'il est en jouissance, l'acquéreur ne peut l'expulser.

815. Lorsque la réserve d'expulser le preneur en cas de vente a été stipulée au bail et que cette clause n'a point été mentionnée dans l'acte de vente, l'acquéreur peut-il se prévaloir de cette réserve et expulser le preneur?

Les auteurs ne sont point d'accord sur ce point. MM. Delvincourt, t. III, p. 200, notes; Duranton, n° 148, et Troplong, n° 511, soutiennent l'affirmative par ce motif, que, si le contrat de vente ne fait pas mention de la faculté d'expulser, on peut supposer que le vendeur, pour éviter des dommages-intérêts, a voulu que le preneur continuât sa jouissance et qu'ainsi il a renoncé à la clause du bail. L'acquéreur, en expulsant, expose le vendeur à des dommages et intérêts, ce qui ne peut avoir lieu sans le fait de ce dernier. De plus, le vendeur a pu faire la réserve parce qu'il espérait vendre à un meilleur prix, et c'est peut-être parce qu'il n'a pas trouvé ce prix qu'il n'en a pas fait mention dans le contrat de vente. Enfin, l'acquéreur a pu trouver, dans le produit annuel des baux, le revenu véritable de la chose louée et s'en montrer satisfait. Il a vu le bail, il a lu la clause qui réservait la faculté d'expulser, et néanmoins il ne l'a pas fait transporter dans le contrat de vente. N'est-ce pas une preuve que le vendeur n'a pas entendu la lui transmettre? M. Duvergier, t. III, n° 543, combat cette doctrine, et nous pensons que son avis doit être suivi. D'une part, et en l'absence de restriction formellement exprimée, le vendeur est censé avoir voulu transmettre à son acheteur tous les droits qu'il avait sur la chose ven-

due ; d'un autre côté, la rédaction de l'art. 1743 du Code civ. est favorable à cette opinion, puisqu'après avoir imposé à l'acheteur l'obligation de respecter le bail, il ajoute : « à moins que le bailleur ne se soit réservé ce droit (celui d'expulser le preneur) par le contrat de bail » : il n'exige pas que le contrat de vente mentionne la stipulation. Dans le système opposé à l'opinion que nous avons adoptée, on dit que l'acquéreur, en expulsant le preneur, expose le vendeur à des dommages et intérêts, ce qui ne peut avoir lieu sans le fait de ce dernier. A cela, M. Duvergier répond que la loi détermine ce que doit le bailleur qui expulse le preneur, en vertu de la réserve insérée au bail (art. 1744 et suiv.); que, au contraire, les dommages et intérêts dus à l'acquéreur sont indéterminés, et qu'il n'est pas présumable que le bailleur ait entendu se placer sous le poids d'une obligation dont il ne peut calculer la gravité, pour se soustraire à une charge dont l'étendue lui est connue. Enfin, nous ajouterons que, si l'acheteur a connu la clause qui réserve la faculté d'expulsion, et ne l'a point fait mentionner dans le contrat de vente, c'est qu'il a pensé avec raison qu'étant le successeur à titre singulier de tous les droits du vendeur, il n'avait pas besoin de rappeler cette clause au contrat pour jouir de son bénéfice.

814. Si l'acquéreur reçoit, depuis la vente et sans protestation, des loyers ou fermages de la part du locataire qui n'a qu'un bail sans date certaine, est-il présumé par là avoir approuvé tacitement le bail et avoir consenti à ce que le preneur en jouît pour tout le temps qui peut rester à courir?

Les circonstances exerceront toujours une grande influence sur la solution de cette question.

Toutefois, en thèse générale, Pothier, n° 300, et d'après lui MM. Duranton, n° 145, et Troplong, n° 506, pensent que, dans ce cas, l'acquéreur n'est tenu du bail que pour le temps d'un bail sans écrit ou sans fixation de durée, mais qu'il n'est pas censé adhérer à continuer le bail sans écrit pendant tout le temps qui reste à courir.

Mais M. Duvergier (t. III, n° 550) combat cette doctrine, et son opinion nous paraît devoir être préférée; en effet, dans le cas dont il s'agit, l'acquéreur ayant consenti à recevoir les loyers ou fermages en exécution du

bail a, par cela même, donné son adhésion à l'exécution du bail en ce qui touche la durée, s'il n'a fait aucune réserve ou protestation sur ce point. L'acheteur ne pourrait être déchargé du bail qu'autant qu'il prouverait qu'il a effectivement ignoré le bail consenti par son vendeur, et qu'en recevant les loyers ou fermages il a cru de bonne foi concourir à l'exécution d'un bail sans fixation de durée.

815. De ce que l'acquéreur a le droit d'expulser le locataire qui n'a qu'un bail sans date certaine, ou lorsque le bailleur s'est réservé ce droit dans le bail, il ne s'ensuit pas que le locataire ait à son tour le droit de faire résilier le bail, sous prétexte que l'acquéreur peut l'expulser. La loi n'a établi dans ce cas aucune réciprocité. (Delvincourt, t. III, notes, p. 199; Duvergier, t. III, n° 551, et Rolland de Villargues, v° *Bail*, n° 477.)

L'obligation, pour l'acquéreur, de respecter le bail, cesse lorsque le bailleur s'est réservé le droit d'expulser le preneur. Toutefois l'acquéreur ne pourrait expulser le preneur en possession que conformément aux usages des lieux (*voyez*, à cet égard, p. 244 et suiv.); mais il ne pourrait pas le forcer à continuer le bail.

816. Il importe de remarquer ici que la disposition de l'art. 1743 du Code civ. a été modifiée par la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, en ce qui concerne les baux de plus de dix-huit ans. De pareils baux ne peuvent être opposés à l'acquéreur pour plus de dix-huit ans, s'ils n'ont été transcrits avant la transcription de son contrat d'acquisition. Soit donc l'espèce suivante : bail de 24 ans, puis vente de l'immeuble. Dans quelle limite ce bail sera-t-il opposable à l'acheteur? *Pour toute sa durée*, s'il a été transcrit, soit avant la vente, soit même après, pourvu que la transcription ait précédé celle de la vente; *pour dix-huit ans au plus*, s'il n'a été transcrit qu'après la transcription de la vente, ou s'il n'a pas été transcrit. La loi précitée exige aussi que les paiements de loyers et fermages non encore échus, ou les cessions de ces mêmes loyers et fermages soient transcrits, lorsque la quittance ou la cession est d'une somme équivalente à *trois années de loyers* ou fermages non échus. Au-dessous de cette somme la transcription n'est pas nécessaire; mais, à l'inverse, dès que la somme payée ou cédée est équivalente à trois années, la transcription est exigée, même pour les baux dont la

durée n'excède pas dix-huit ans. Telle est la mesure dans laquelle les paiements anticipés sont opposables aux tiers.

817. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le locataire de la manière suivante. (C. c., art. 1744.)

818. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie. (C. c., art. 1745.)

Par exemple, à Paris, l'indemnité serait de six semaines, c'est-à-dire, de la moitié du prix d'un terme, s'il s'agissait du bail d'un appartement d'un loyer annuel de 400 francs et au-dessous. Cette indemnité serait de trois mois si l'appartement était d'un loyer annuel au-dessus de 400 francs; enfin, l'indemnité serait de six mois, s'il s'agissait d'un corps de logis entier, d'une boutique, de l'appartement d'un juge de paix, d'un commissaire de police ou autre fonctionnaire tenu de demeurer dans un quartier déterminé. (Voy. p. 499 et suiv.)

819. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir. (C. c., art. 1746.)

820. L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances. (C. c., art. 1747.)

Quelle doit être l'indemnité due à l'égard d'un chantier? Cette indemnité rentre évidemment dans la catégorie des établissements énumérés dans l'article 1747. C'est à tort, selon nous, que la Cour de Paris, par arrêt du 16 juin 1825, a cru devoir appliquer, dans ce cas, l'art. 1746, qui fixe l'indemnité lorsqu'il s'agit de biens ruraux. On entend par biens ruraux ceux qui sont destinés à l'agriculture. On ne peut donc pas dire qu'un chantier soit un bien rural. (Voy., au reste, p. 34, note 1.)

821. Si l'acquéreur veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le locataire en cas de vente, il est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité

dans les lieux pour les congés (1). (C. c., art. 1748.) Il est nécessaire que le locataire puisse avoir le temps de se pourvoir d'une nouvelle habitation.

Quoique l'article 1748 charge l'acheteur de donner le congé, il est certain cependant que, s'il avait été signifié par le bailleur avant la vente, il serait valable et profiterait à l'acheteur, qui l'accepterait (Troplong, n° 519).

822. Les fermiers ou locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués. (C. c., art. 1749.)

Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu envers le locataire d'aucuns dommages et intérêts. (C. c., art. 1750.)

Le législateur a voulu mettre l'acquéreur à l'abri des baux supposés.

Remarquez que si, dans l'hypothèse de l'art. 1750 précité, l'acquéreur n'est tenu d'aucune indemnité envers le preneur, c'est que le contrat de bail, quant à sa durée, lui est étranger; au contraire, le bail conserve sa force entre le bailleur originaire et le preneur; celui-ci reste toujours lié envers celui-là, de sorte que le preneur peut réclamer contre le bailleur des dommages et intérêts dont l'étendue est fixée par les tribunaux, suivant les principes généraux.

823. Mais, quoique le bail n'ait point de date certaine, et qu'il soit, par conséquent, considéré comme non avenu à l'égard de l'acquéreur, celui-ci ne peut expulser sur-le-champ le preneur qui est en jouissance des lieux; il doit, s'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, donner congé au preneur, en observant les délais fixés par l'usage des lieux, conformément à l'art. 1736 du Code civ., c'est-à-dire comme dans le cas où le bail est sans durée déterminée; et s'il s'agit d'un immeuble rural, l'acquéreur est tenu de continuer le bail jusqu'au terme indiqué dans l'art. 1774, c'est-à-dire, jusqu'à ce que le preneur ait recueilli tous les fruits de l'héritage affermé (2) (Pothier,

(1) Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance.

(2) M. Bousquet (*Nouveau dictionnaire de droit*, v° *Bail*, p. 242) est d'un avis contraire. « Le but de la loi, dit-il, est de mettre l'acquéreur à l'abri

n° 297; Duranton, t. XVII, n°s 545 et 546; Troplong, n° 505 (1); Bruxelles, 13 vend. an XIII, et Douai, 11 août 1837; S.-V., 38.2.106).

Toutefois, l'adjudicataire ne peut refuser d'exécuter un bail qui n'a été mentionné au cahier des charges que la veille de l'adjudication définitive, si ce bail a été fait de bonne foi (Paris, 20 janv. 1842; *Gaz. des Trib.*, 30 janv. 1842).

824. L'acquéreur à pacte de rachat (2) ne peut user de

---

des baux supposés, et le bail qui n'a pas de date certaine est, relativement à l'acheteur, comme s'il n'existait pas; or, dès qu'un individu a acheté la chose, il a le droit de se mettre immédiatement en possession lorsque le bail n'a pas de date certaine; car il n'a pas acheté pour ne jouir de la chose que dans trois ou six mois, ou lorsque les fruits qui seront sur le fonds seront enlevés; il a acheté pour jouir de suite; il a donc le droit d'expulser sur-le-champ; c'est au locataire à réclamer au bailleur des dommages et intérêts à raison du préjudice qu'il souffre par l'expulsion. »

M. Bousquet cite, à l'appui de son opinion, un arrêt de la Cour de Turin, du 21 juin 1810 (Sirey, t. 2, p. 234); mais la doctrine de cet auteur et l'arrêt qui la fortifie doivent être également rejetés.

Il n'est pas vrai de dire que, quand le bail est sans date certaine, l'acquéreur peut se mettre immédiatement en possession et expulser sur-le-champ le preneur. En effet, l'acquéreur est le successeur, à titre singulier, du bailleur, qui ne peut lui transmettre des droits plus étendus que ceux qu'il avait lui-même. Or, le bailleur, lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, n'a pas le droit d'expulser le locataire sans lui donner préalablement congé dans les délais d'usage, s'il s'agit d'un bail de maison, ou sans attendre que le fermier ait recueilli les fruits, s'il s'agit de biens ruraux. La vente de l'immeuble ne doit rien changer à cet égard; l'obligation que le contrat de louage a fait naître, quant à la nécessité d'avertir le locataire, doit être pour l'acquéreur semblable à celle à laquelle le bailleur originaire aurait été soumis. D'ailleurs, si l'acquéreur est censé ignorer les termes stipulés par les parties, il ne peut nier l'existence matérielle du fait de la location, manifestée par la présence du locataire dans les lieux. D'un autre côté, il serait véritablement trop rigoureux de forcer le preneur à quitter brusquement les lieux qu'il habite ou qu'il exploite. Prétendre que le preneur peut être expulsé sur-le-champ, c'est soutenir un système aussi contraire au texte qu'à l'esprit de la loi, c'est vouloir introduire dans la jurisprudence une doctrine condamnée, d'ailleurs, par l'opinion unanime des auteurs.

(1) C'est par erreur, sans doute, que M. Troplong cite, comme conforme à cette opinion un arrêt de la Cour de Turin, du 21 juin 1810. Cet arrêt a au contraire, décidé dans un sens opposé. (Voyez la note ci-dessus).

(2) Il ne s'agit pas ici d'un rachat proprement dit, ou, en d'autres termes, d'une revente par laquelle l'aquéreur transmettrait à son vendeur, comme à toute autre personne, les droits qui résultent de son acquisition. Ce qu'on appelle ici pacte de *rachat* ou *réméré* est la faculté réservée au vendeur, par le contrat même, de reprendre la chose vendue dans un délai qui ne peut excéder cinq ans, en remettant l'acquéreur au même état que s'il n'avait pas contracté. Cette clause constitue une condition résolutoire; il suit de là que si le

la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé par le réméré, il devienne propriétaire incommutable. (C. c., art. 1751.) Le législateur a pensé avec raison que, dans la prévoyance du cas où le vendeur rentrerait dans sa propriété, il ne devrait pas être permis à l'acquéreur à pacte de rachat, de même qu'à l'acquéreur pur et simple, d'expulser le preneur, tant que le terme du réméré n'est pas expiré.

La prohibition d'expulser le preneur avant l'expiration du délai fixé pour le rachat s'applique aussi bien au cas où la réserve d'expulsion a été stipulée dans un bail authentique qu'à celui où le bail n'a pas de date certaine. La loi n'établit pas de distinction à cet égard (Duranton, n° 154, et Troplong, n° 525).

Le temps fixé pour l'exercice du réméré ne peut, même avant son expiration, être prorogé par les parties pour un temps excédant cinq années à partir du jour de la vente (Bordeaux, 13 juin 1849; S.-V. 49.2.551; D. P. 50.2.17; Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. III, § 371, p. 289).

Le terme fixé est de rigueur et ne peut, non plus, être prorogé par le juge (C. civ., art. 1661).

La résolution de la vente résultant de l'exercice du retrait fait rentrer l'immeuble vendu dans les mains du vendeur, libre et franc de toutes servitudes ou hypothèques dont il peut se trouver grevé du chef de l'acheteur.

Mais le vendeur est tenu d'exécuter les baux passés sans fraude par ce dernier (C. civil, art. 1673).

Dans le cas où par une vente à réméré, suivie de relocation au vendeur, il a été stipulé que, faute par le vendeur de payer le prix du bail au terme fixé, il serait déchu de la faculté d'exercer le rachat, les juges ne peuvent accorder aucun sursis au vendeur en retard, ce sursis équiva-

---

vendeur use de la faculté de rachat, les parties doivent respectivement se rendre ce qu'elles ont reçu; mais le vendeur, outre la restitution du prix principal, doit tenir compte à l'acquéreur des dépenses qu'il a faites, par suite et à l'occasion de la vente; ainsi il doit rembourser les réparations utiles en entier et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à la plus-value. Ce n'est qu'après avoir pleinement satisfait à toutes ces obligations que le vendeur peut rentrer en possession; il reprend le bien libre de toutes charges et hypothèques; mais il est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur (C. civ., art. 1659. 1660 et 1663 analysés).

lent à une prorogation (Cass., 23 déc. 1845 ; S.-V. 46.1 732 ; D. P. 54.1.422).

825. La faillite du preneur n'a point pour effet de résoudre le contrat de bail ; mais elle peut ouvrir en faveur du propriétaire une action pour le faire résilier, au cas de non-paiement des loyers. Voyez ci-dessus, p. 218 et suiv.

826. La résolution du bail principal prononcée pour inexécution des obligations du preneur direct, entraîne-t-elle la résolution des sous-baux consentis par ce dernier? En d'autres termes, lorsque le propriétaire n'est payé ni par le preneur originaire, qui ne remplit pas ses engagements, ni par le sous-locataire, qui a rempli les siens envers son sous-bailleur, ce propriétaire pourra-t-il faire prononcer la résiliation, tant à l'égard du sous-locataire que du preneur direct?

L'affirmative, enseignée par MM. Duranton, t. XVII, n° 159, Troplong, n°s 544 et suiv., et Curasson, *Compétence des Juges de Paix*, t. Ier, p. 383, a été décidée plusieurs fois, et notamment par arrêt de la Cour de Paris du 15 juin 1835 (1), cité par M. Duvergier, t. III, n° 539, qui toutefois embrasse l'opinion contraire et soutient que la résolution du bail principal n'emporte pas, dans le cas dont il s'agit, la résolution des sous-baux. Pour nous, nous pensons que l'on doit rejeter le sentiment de M. Duvergier et adopter de préférence celui de ses contradicteurs, qui se fondent principalement sur ce que le preneur originaire n'ayant pu conférer plus de droits qu'il n'en avait lui-même, la résolution du bail principal doit nécessairement entraîner la résolution des sous-baux.

827. Mais la question ne recevrait-elle pas une solution différente, s'il s'agissait d'une résiliation amiable entre le propriétaire et le principal locataire? Quelle serait l'influence de cette résiliation sur le sort du sous-bail con-

---

(1) Dans le même sens, arrêts de la Cour de Paris des 30 juin 1836 (P.38. 1.342) et 22 déc. 1849 (*Droit*, 4 janv. 1850); de la Cour de Bordeaux, des 3 déc. 1841 (P.42.2.132) et 23 juill. 1844 (S.-V. 45.2.42). L'arrêt précité de la Cour de Paris du 22 déc. 1849, a même décidé que le défaut de paiement du prix principal peut être une cause suffisante de résiliation et d'expulsion, non-seulement à l'égard du principal locataire, mais encore du sous-locataire, et cela encore bien que le bail principal autorise expressément le preneur à sous louer tout ou partie des lieux loués et que le sous-locataire offre le montant de sa sous-location.

senti par le preneur? Le sous-bail devrait-il survivre au bail principal, dont il n'est qu'une émanation?

Nous pensons avec MM. Delvincourt, t. III, notes, p. 195, et Duranton, t. XVII, n° 132, que la résiliation du bail, par le mutuel consentement du propriétaire et du locataire, ne porte nulle atteinte au droit du sous-locataire, et que si ce dernier occupe les lieux et en jouit en vertu d'un sous-bail qui ait acquis date certaine au moment de la convention de résiliation, ce sous-bail doit être maintenu (Arg. tiré de l'art. 1743 du C. c.).

En effet, l'annulation du bail principal est, dans le cas dont il s'agit, un acte purement volontaire, qui ne saurait avoir pour résultat d'anéantir le sous-bail. L'avis opposé à celui que nous partageons avec les auteurs précités conduirait à de trop dangereuses conséquences, il rendrait trop faciles les moyens de fraude. Il ne faut pas que le propriétaire et le locataire, en agissant de concert, puissent, à leur bon plaisir, faire résoudre les sous-baux et occasionner un préjudice notable à des sous-locataires qui ont traité de bonne foi; voilà qui ne serait ni équitable ni juridique. N'est-il pas évident que le propriétaire qui a accepté la résiliation du bail principal, avec connaissance de l'existence des sous-baux, a tacitement pris l'engagement de les entretenir? Il nous semble que, quant à la résolution ou au maintien des sous-baux, il y a une importante distinction à établir entre le cas où la résolution du bail principal est judiciairement prononcée, et celui où elle est amiablement consentie. Dans la première hypothèse, la résolution du bail principal entraînerait invinciblement la résolution des sous-baux; dans la seconde, les sous-baux continueraient de subsister, malgré la résolution du bail principal, et le propriétaire ne pourrait en demander l'annulation. Nous ne voyons pas quelle bonne raison l'on pourrait opposer à la distinction que nous proposons.

Toutefois, il est un conseil que nous donnerons aux sous-locataires, c'est de faire ratifier et approuver par le propriétaire les sous-baux que le locataire consent à leur profit : car, faute de cette sage précaution, ils peuvent se voir privés de la jouissance des lieux qu'ils occupent, puisque, comme nous venons de le dire, la résolution du

bail principal, prononcée pour cause d'inexécution des obligations du preneur originaire, entraîne la résolution des sous-baux. La ratification du sous-bail, par le propriétaire, offre donc un moyen efficace de prévenir toute difficulté à cet égard.

828. Autrefois, lorsque le propriétaire déclarait qu'il voulait occuper par lui-même la maison qu'il avait donnée à loyer, cette circonstance suffisait pour résoudre la location, et le propriétaire, en vertu d'une loi romaine, connue sous le nom de loi *Æde*, et conformément aux règles consacrées par l'ancienne jurisprudence, pouvait expulser le locataire après lui avoir donné congé pour le terme prochain. Mais cette loi, et la jurisprudence à laquelle elle avait donné naissance, ont été abolies par le Code civ. En effet, l'article 1761 de ce Code porte : « Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a convention contraire. » Cet article n'est, au reste, que l'application du principe, que l'un des contractants ne peut à sa volonté, et sans le consentement de l'autre, rompre l'engagement qui résulte de leur convention. Remarquez que l'article dit s'il n'y a *convention contraire*. Dans ce cas, le bailleur se réserve par la convention le droit qu'il tenait autrefois de la loi. Le preneur peut aussi faire stipuler en sa faveur qu'il pourra quitter les lieux pendant la durée du bail. « S'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux. » (Texte de l'art. 1762 du C. civ.) Dans ce cas, le bailleur ne doit pas de dommages et intérêts au preneur (Discussion au Conseil d'Etat ; Troplong, n° 626). Le congé est nécessaire, afin de laisser au locataire le temps de se choisir une nouvelle habitation. Si l'on suppose que le locataire lui-même s'est réservé dans le bail le droit de quitter les lieux avant son expiration, il devra aussi signifier le congé dans les délais d'usage. La réserve d'expulsion concédée par l'art. 1762 peut être stipulée par tout bailleur quelconque, propriétaire, principal locataire, usufruitier, etc.

Le droit d'expulser est transmissible aux héritiers; mais le bailleur ne pourrait, sous prétexte d'habiter lui-même sa maison, expulser le preneur et la louer à un autre;

il s'exposerait à des dommages et intérêts envers le preneur.

829. Le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements (1), donne lieu aussi à la résolution du bail (2) (C. civ., art. 1741). Cette disposition de la loi est conforme au principe posé par l'art. 1184 du C. civ., qui porte que « la condition résolutoire (3) est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques (4) pour le cas où l'une des deux parties ne satisfait point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention, lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. Voyez add. n° 1117.

L'art. 1741 du C. civ., portant que le contrat de louage est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements, s'applique au cas où le preneur est resté deux années sans payer le prix de son bail. Un à compte reçu par le bailleur, depuis son action en résiliation, ne l'empêche pas de continuer les poursuites et de faire prononcer la résiliation du bail (Poitiers, 31 juill. 1866; S.-V.7.2.18).

Au reste, l'article 1741 donne aux juges le pouvoir d'apprécier, suivant la gravité des infractions commises, s'il y a lieu à résiliation (Cass., 18 janv. 1869; S.-V.69.1.304).

830. Lorsqu'il a été stipulé dans un bail qu'il sera ré-

---

(1) C'est ce qui a lieu lorsque le bailleur ne peut pas mettre le preneur en jouissance à l'époque convenue par le bail, ou l'y maintenir, par exemple, parce qu'il vient à en être évincé, ou lorsque le preneur commet des dégradations notables, ou, au mépris de la clause prohibitive insérée dans le bail, a sous-loué ou cédé son bail, ou bien encore lorsque le preneur ne paie pas le prix du bail aux époques convenues.

(2) Le bail fait sous condition que le preneur jouira d'un emplacement désigné, pour y inscrire l'enseigne de sa profession, est susceptible de résiliation à défaut d'exécution de cette clause (Paris, 2 avril 1841, D.P.41.2.217).

(3) La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation, et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.

(4) C'est-à-dire qui contient des obligations réciproques.

soiu de plein droit à défaut de paiement de loyer, cette clause doit-elle être exécutée à la rigueur? Les tribunaux doivent-ils prononcer sur-le-champ la résolution du contrat (1), ou bien ont-ils la faculté d'accorder, suivant les circonstances, un délai au preneur?

Cette question est controversée; toutefois, nous sommes d'avis que les magistrats ne pourront, dans ce cas, atténuer l'effet de la clause résolutoire en accordant de nouveaux délais que le contrat ne donne pas, mais qu'ils devront prononcer sur-le-champ la résiliation du bail. En effet, c'est au locataire à ne point consentir imprudemment à une pareille clause. Mais, lorsqu'il s'est engagé, il doit subir les conséquences de son obligation, et les juges ne peuvent point avoir le pouvoir d'accorder un délai. Ce serait de leur part violer la loi que les parties se sont faite, loi qui doit recevoir sa stricte exécution (Voyez, au reste, pag. 185). Telle est aussi l'opinion suivie par la majorité des auteurs (Toullier, t. VI, nº 552; Delvincourt, t. II, pag. 487, notes; Duranton, t. XI, nºs 87 et 88; Troplong, *de la Vente*, t. Ier, nº 61,666, et *du Louage*, t. II, nº 321; Marcadé, sur l'art. 1184, nº 2; Larombière, sur l'art. 1184, nº 59). Voyez add. nº 1118.

851. En cas de résiliation par la faute du locataire ou fermier, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus (C. civ., art. 1760).

Pour fixer le temps *nécessaire* à la relocation, il ne faut pas prendre en considération les circonstances qui, en fait, ont pu la rendre plus ou moins facile; on doit suivre le délai ordinaire des congés, et, puisque le locataire, contre lequel on a prononcé dans ce cas la résiliation du bail, est tenu d'indemniser le bailleur de la non-location

---

(1) Dans le sens de l'affirmative : Cass., 3 déc. 1838, 4 fév. 1857, 2 juill. 1860 (S.-V.60.1.705); Dijon, 31 juill. 1817; Riom, 4 août 1840 (P.41.1. 366); Paris, 19 fév. 1830 (P. 30.2.339); 21 août 1847 (*Droit*, 21 oct. 1847); 30 nov. et 6 déc. 1848 (*Gaz. des Trib.*, 5 déc. 1848 et *Droit*, 7 déc. 1848); Poitiers, 4 fév. 1847 (D.47 2.113); Orléans, 9 nov. 1860 (*Gaz. des Trib.*, 23 nov. 1860); Trib. civ. de la Seine, 5e ch., 9 fév. 1860 (*Droit*, 9 mars 1860). Bordeaux, 1er juin 1864 (S.-V.64.2.268).

Dans le sens de la négative : Bruxelles, 11 août 1808 et 7 août 1811; Rennes, 2 avril 1828 et 18 déc. 1835; Paris, 27 mars 1813 (P.43.2.136).

pendant cet espace de temps, il est juste qu'il continue d'habiter les lieux, à moins qu'il n'y ait abus de jouissance, auquel cas le bailleur peut demander de plus amples dommages et intérêts.

Ainsi le locataire doit payer, outre le loyer du terme courant, celui du terme suivant, tel qu'il est fixé par l'usage des lieux.

Si donc, à Paris, le locataire d'un appartement au-dessus de 400 francs était expulsé dans le courant d'un terme pour abus de jouissance ou dégradations, par exemple, au 1er mars, il ne devrait pas seulement le loyer pour tout le terme courant, qui comprend le mois de mars; il le devrait aussi pour le terme d'avril à juillet.

Mais si, nonobstant la résiliation, la relocation avait lieu sur-le-champ, le bailleur ne pourrait réclamer aucune indemnité; et si la résiliation était prononcée pour cause de non-paiement du prix, le locataire expulsé ne devrait le loyer que jusqu'à la fin de sa jouissance, c'est-à-dire, jusqu'au jour de l'occupation des lieux par le nouveau locataire (Duranton, t. XVII, n° 172; Duvergier, t. III, n° 79; et Troplong, n° 622). Remarquez bien que le prix pendant le temps nécessaire à la relocation, que le locataire, d'après l'art. 1760 du Code civ., est tenu de payer au bailleur, en cas de résiliation, doit s'entendre du prix du terme courant, selon l'usage des lieux, et de celui qui le suit, et non de tout le temps qui pourrait s'écouler depuis la résiliation jusqu'au jour où le bailleur aurait effectivement loué (Cass., 1er juill. 1851, S.-V., 51.1.481).

852. La résiliation du bail, pour défaut d'exécution des conditions et de garantie, entraîne celle de la prorogation que le propriétaire avait pu en consentir par avance (Cass., 7 fév. 1838, P.38.1.312).

853. Le droit à la résiliation de bail prononcée par justice est acquis au propriétaire nonobstant le paiement des loyers auxquels le locataire a été condamné, lorsque ce paiement n'a été fait que depuis le jugement de condamnation, et que par suite de l'appel, une demande a été formée devant la Cour, en condamnation d'un nouveau terme échu depuis le jugement et l'appel. — La demande en paiement de ce nouveau terme autorise suffisamment la Cour à ordonner l'insertion du jugement pour le paiement des frais et accessoires et la continuation des pour-

suites commencées, sans nouveau commandement et nouvelle saisie, tant pour arriver au paiement desdits loyers, frais et accessoires qu'à celui du nouveau terme du loyer dont elle prononce la condamnation (Paris, 3e Ch., 18 juill. 1862 (1) *Gaz. des Trib.*, 26 juill. 1862).

834. Nous allons rappeler ici les circonstances princi-

(1) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision : — Un premier jugement par défaut, du 5 février 1862, avait condamné Acker à payer à Tresse, son propriétaire, une somme de 200 fr., pour un terme de loyer échu le 1er octobre précédent, avait déclaré bonne et valable et avait converti en saisie-exécution la saisie-gagerie des meubles et effets saisis, en avait ordonné la vente, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion d'Acker. — Acker avait été débouté de son opposition à ce jugement par un second du 9 avril 1862, qui avait de plus condamné Acker au paiement de 400 fr., montant de deux nouveaux termes échus les 1er janvier et 1er avril. — Depuis, Acker avait payé les loyers et s'était pourvu en référé pour obtenir la discontinuation des poursuites à fin d'expulsion encommencées, mais une ordonnance de référé avait au contraire ordonné la continuation des poursuites, « attendu qu'en payant le montant des condamnations pour loyers échus et à échoir, Acker n'avait point satisfait entièrement au jugement du 5 février; qu'à l'égard de l'expulsion il y avait chose jugée et que provision était due au titre. » — Le sieur Acker avait interjeté appel de ces jugements et de cette ordonnance de référé ; de son côté, le sieur Tresse avait demandé la condamnation d'un nouveau terme de loyer échu le 1er juillet; la Cour, sur la promesse d'Acker de payer ce nouveau terme, avait successivement remis la prononciation de son arrêt, mais enfin cette promesse n'ayant pas été réalisée, la Cour a rendu l'arrêt suivant :

« La Cour, — Considérant que Acker s'est libéré des loyers objet des demandes de Tresse devant les premiers juges et des condamnations prononcées contre lui par les jugements dont est appel, il a payé lesdits loyers seulement depuis les jugements rendus, alors qu'à raison de l'inexécution prolongée par Acker de ses obligations, Tresse avait acquis des droits à la résiliation du bail intervenu entre les parties ;—Que malgré ses promesses, Acker n'a pas payé le terme échu le 15 juillet présent mois, mais qu'en conséquence pour les 200 fr montant de ce terme, il y a lieu de prononcer contre Acker les condamnations requises par les dernières conclusions de Tresse devant la Cour ; — Qu'il est juste que tous les frais de l'instance, de référé, d'appel et de poursuites restent à la charge d'Acker qui les a occasionnés par son retard à remplir ses obligations et qui succombe sur la demande principale ; — Qu'il est de l'intérêt de toutes les parties que les actes de poursuites faits régulièrement pour arriver à l'expulsion d'Acker et au recouvrement des sommes dues par lui pour frais et loyers, soient maintenues ; adoptant au surplus les motifs des premiers juges; — Met l'appellation au néant ; ordonne que les jugements dont est appel sortiront effet en ce qui concerne les loyers échus antérieurement au mois de juillet courant dont Acker s'est libéré ; condamne Acker à payer à Tresse 200 fr., montant du terme échu le 15 courant; ordonne la continuation des poursuites encommencées pour arriver à l'expulsion d'Acker et au paiement des sommes par lui dues pour loyers et frais ; ordonne la restitution de l'amende et néanmoins condamne Acker en tous les dépens de la cause d'appel, etc. » Dans le même sens, Cass., 11 janv. 1865 (S.-V.65.239).

pales dans lesquelles le propriétaire et le locataire peuvent respectivement demander la résiliation du bail.

Le propriétaire peut la demander :

1° Si le locataire ne paye pas le prix stipulé par le bail aux époques déterminées ;

2° S'il contrevient à la défense de sous-louer ou de céder son bail, lorsqu'elle a été insérée au bail, clause qui est toujours de rigueur (C. c., art. 1717. Voyez à cet égard, ce que nous avons dit pag. 229 et suiv.) ;

3° Si le locataire ne garnit par la maison de meubles suffisants pour répondre des loyers (Voyez pag. 138 et suiv.) ;

4° S'il n'use pas des lieux loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée, ou suivant celle présumée par les circonstances (Voyez pag. 144 et suiv.) ;

5° Si le locataire n'observe pas les clauses particulières insérées au bail ;

6° S'il est en état de faillite ou de déconfiture, à moins qu'il n'offre une caution suffisante (Voyez pag. 481).

7° Si la destination que le locataire donne aux lieux est contraire aux mœurs ou aux lois (V. p. 129 et suiv.) ;

8° Si le locataire ne jouit pas en bon père de famille des lieux loués (Voyez pag. 81 et suiv.).

Le locataire peut demander la résiliation du bail :

1° Si le propriétaire ne délivre pas les lieux loués (Voyez pag. 51 et suiv.) ;

2° Si le propriétaire n'entretient pas les lieux loués en état de servir à l'usage pour lequel ils sont destinés (Voyez pag. 71 et suiv.) ;

3° Si, par quelque vice caché, les lieux ne peuvent servir à l'usage pour lequel ils ont été loués, ou celui présumé par les circonstances ;

4° Si les réparations urgentes que le propriétaire fait aux lieux loués rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille (C. c., art. 1724 ; voyez pag. 76 et 77) ;

5° Si les lieux loués étant détruits en partie, ce qui ne l'a pas été ne suffit pas pour l'usage que le locataire veut en faire ;

6° Si la maison dans laquelle les lieux loués se trouvent situés menace ruine (1);

7° Si le portier a injurié ou outragé le locataire, et que le propriétaire ne l'ait pas renvoyé de la maison (Voyez chapitre X, *Du portier ou concierge*).

Du reste, un locataire ne peut obtenir la résiliation de son bail, même en offrant de payer au locateur les dommages-intérêts que la résiliation peut lui causer, encore qu'il ne veuille plus habiter la maison louée, et qu'il n'ait pas la faculté de sous-louer. Dans ce cas, il ne peut prétendre qu'il s'est imposé une simple obligation de faire, résoluble en dommages-intérêts (Cass., 12 fév. 1812, S.-V. 12.1.214).

L'immoralité du locataire peut être une cause de résiliation et donner lieu à son expulsion (Trib. de la Seine, 5e ch., 26 août 1840, *Gaz. des Trib.*, 27 août 1840).

835. Le lecteur n'apprendra peut-être pas sans étonnement que jadis le locataire pouvait demander la résiliation *du bail à l'occasion de l'apparition de spectres ou fantômes dans la maison donnée à loyer*. C'est cependant ce que nous attestent d'anciens monuments de jurisprudence (2).

---

(1) On ne pourrait, en effet, contraindre le locataire à continuer d'habiter dans une maison qui menace ruine; et le propriétaire qui a intérêt d'en prévenir l'écroulement pour conserver les matériaux, peut, pour la rebâtir, expulser le locataire, lors même qu'il serait assez imprudent pour y vouloir demeurer. Pour donner lieu à la résiliation du bail, il n'est pas nécessaire que l'événement de la chute de la maison ait justifié la crainte de cette chute; il suffit de l'appréhender (Pothier, nos 149, 320). Mais le locataire peut-il s'opposer à la résolution du bail en offrant de sortir de la maison à la condition d'y rentrer lorsqu'elle aura été reconstruite? Pothier (n° 321) pense que ces offres des locataires ne doivent être admises que dans le cas où le propriétaire entend rebâtir sa maison telle qu'elle était; et ce jurisconsulte ajoute que si le propriétaire, étant obligé de reconstruire sa maison, veut en bâtir une plus vaste ou plus belle, dont le loyer sera d'un prix plus élevé, la résolution du bail pour l'avenir doit être en ce cas prononcée sans qu'on doive accorder au locataire la faculté de rentrer dans la maison après qu'elle aura été reconstruite.

Quant à nous, nous sommes d'avis que les distinctions admises par Pothier ne doivent pas être suivies, et que le bail est résolu malgré l'offre faite par le bailleur, de reconstruire la maison. En effet, la perte de la chose louée détruit l'objet même du contrat. La résiliation est forcée; il ne dépend donc pas de l'une ou de l'autre des parties de l'empêcher. (Argument de l'art. 1741 du Code civ.).

(2) Brillon (*Dictionnaire des arrêts des parlements de France*, v° *Bail*, n° 12) et Despeisses (t. 1 de ses œuvres, p. 125), qui tous deux écrivaient

Mais, de nos jours, nous ne croyons plus aux revenants, et une demande en résiliation, fondée sur un semblable motif, paraîtrait aussi absurde que ridicule.

836. Il n'y a pas lieu à résiliation de bail, lorsque le locataire quitte la maison louée pour occuper des fonctions qui exigent son déplacement ou son expatriation. En effet, ce n'est qu'autant que l'obstacle à la jouissance naît de l'état dans lequel se trouve la chose louée, et non de la position personnelle du preneur, que la résiliation doit être prononcée en faveur de celui-ci. Cette doctrine a été consacrée par un arrêt de la Cour de Paris du 13 mars 1832 (S.-V.32.2.230); voici dans quelles circonstances :

Au mois de février 1830, la liste civile avait pris à bail pour neuf ans une maison située à Saint-Cloud, et destinée au logement du gouverneur du duc de Bordeaux. Après la révolution de juillet, qui empêchait que la maison ne servît à la personne pour laquelle elle avait été louée, le liquidateur de l'ancienne liste civile a demandé la résolution du bail. Le Tribunal de première instance de la Seine a refusé de la prononcer, en se fondant « sur ce qu'en principe le bailleur ne peut être responsable ni éprouver aucun préjudice des faits de force majeure qui viennent frapper le preneur en l'empêchant de jouir de la chose louée, puisque le bailleur n'a pas pu les prévoir ni les empêcher. » La Cour de Paris a confirmé cette décision.

837. Quand les meubles qui restent dans la maison louée sont d'une valeur suffisante pour répondre de tous les loyers dus et de ceux à échoir, le propriétaire ne peut demander la résiliation du bail sur le motif que le locataire aurait fait enlever une partie du mobilier qui garnissait la maison.

---

dans le XVII^e^ siècle, rapportent plusieurs arrêts de parlement qui ont décidé en ce sens. Ce dernier auteur, qui professe une opinion conforme à ces décisions, invoque, à l'appui de sa doctrine, le texte d'une loi romaine où il est dit que celui qui a loué ou acheté un fonds, qui produirait des herbes pestiférées ou venimeuses, peut rompre le contrat, et il s'écrie : *Or, il n'y a herbe plus venimeuse que ces esprits.* Brillon, qui paraît partager les mêmes erreurs que Despeisses sur les apparitions de fantômes, s'exprime ainsi : « Au parlement de Bordeaux, on a décidé que la crainte des spectres et des fantômes est une cause légitime pour faire résoudre un bail à loyer. Au parlement de Paris on a jugé le contraire ; il y a eu deux arrêts assez mémorables rapportés par Charondas sur le mot *crainte*. La raison de cette différence *peut être de ce que les visions* (apparitions) *ne sont pas si fréquentes à Paris qu'en Guienne.* »

Si l'article 2102, Code civ., donne au propriétaire un privilége sur la totalité des meubles de son locataire, il s'ensuit bien que le propriétaire peut, dans la quinzaine, saisir-revendiquer les meubles qui seraient déplacés par le locataire, mais il ne s'ensuit pas que le locataire soit en tort, et pour cela qu'il soit passible de résiliation du bail, surtout si sa solvabilité n'est pas contestée (Bordeaux, 11 janv. 1826).

838. Lorsque le propriétaire fait, auprès du logemen de son locataire, une construction qui donne une vue directe sur ce logement, la résiliation de la location peut être prononcée à la demande du locataire avec indemnité à son profit et dispense du paiement de ses loyers (Paris, 12 fév., 1839, *Gaz. des Trib.*, 13 fév. 1839).

Un locataire ne peut établir, dans les lieux qu'il occupe, une machine à vapeur dont la fumée gênerait les autres locataires de la maison. Ces derniers seraient autorisés à demander, dans ce cas, la résiliation de leurs baux (Paris, *Gaz. des Trib.*, 23 juin 1836).

839. Mais un locataire ne peut demander la résiliation du bail ou des *dommages et intérêts* pour cause du bruit qu'occasionne la profession des autres locataires, lorsque ces derniers étaient dans la maison avant que le locataire y fût entré. Dans ce cas, c'est au locataire lui-même à s'imputer la faute qu'il a commise d'avoir loué dans une maison avant de s'être préalablement informé de la profession des personnes qui y sont logées (Trib. de la Seine, 5e ch., 9 juin 1835, *Gaz. des Trib.*, 10 juin même année).

840. L'ouverture, au public, d'une salle de billard consacrée originairement à une société particulière autorisée peut donner lieu à une demande en résiliation de bail contre le locataire (Paris, 29 août 1826, *Gaz. des Trib.*, 30 août 1826).

841. La clause d'interdiction de louer à des personnes tenant *café-restaurant* ou *estaminet* n'est pas applicable à un *entrepôt de bière;* et, dans ce cas, la demande en résiliation de bail n'est pas admissible (Trib. de la Seine, 17 juin 1837 (1); *Droit*, 18 juin 1837).

---

(1) En voici l'espèce :

M. Deloche avait loué à M. Soufflet une partie de sa maison, rue de l'Ecole-de-Médecine, pour y établir un café-restaurant. Il s'était interdit, dans le

Le locataire qui s'est interdit, par son bail, de vendre des liqueurs, si ce n'est en gros, peut-il faire le commerce de marchand de vins en détail? Non. L'infraction à cette clause peut même donner lieu à une résiliation de bail. C'est ce que le Tribunal de la Seine (4e ch.) a jugé, le 29 août 1840, dans les circonstances suivantes : en 1837, Landon avait loué à Bigny une maison destinée à servir de garni aux ouvriers; mais, dans le bail, il inséra une clause qui défendait au locataire d'établir dans les lieux loués une distillerie et d'y vendre ses liqueurs, si ce n'est en bouteille. Bigny ouvrit bientôt un petit cabaret qui devint en peu de temps le rendez-vous de tous les ouvriers du quartier. Mais le propriétaire, prétendant que l'on faisait de son garni un véritable cabaret, demanda la résiliation du bail avec dommages et intérêts. La clause relative au débit de liqueurs devait-elle comprendre le débit de vin? Le Tribunal l'a pensé et a prononcé l'annulation du bail (*Droit*, 4 sept. 1840).

Le locataire d'un café, à qui une clause de son bail attribue le droit exclusif de fournir les *rafraîchissements* dans une salle de concert, peut s'opposer, lorsqu'on donne des bals dans cette salle, à ce que le gérant de la société des bals y fasse circuler des oranges, pastilles, bonbons et sucreries. L'infraction peut donner lieu à des dommages et intérêts contre le gérant de cette société (Paris, 1re ch., 29 janv. 1829, *Gaz. des Trib.*, 27 et 30 janv. 1839).

342. Le propriétaire qui, dans le bail fait à son loca-

---

bail, le droit de louer une partie de sa maison à des personnes tenant *café-restaurant* ou *estaminet*. Plus tard il loua à un sieur Demerville une petite boutique dépendant de sa maison, et n'ayant d'entrée que par la rue Pierre-Sarrazin, pour y transporter, disait le bail, *son entrepôt de bière alsacienne*. Le sieur Demerville prit possession des lieux; il y établit un entrepôt de bière alsacienne, et, comme accessoire de ce dépôt, un débit de deux ou trois espèces de liqueurs qu'on est dans l'usage de boire après la bière. M. Souflet ayant cru voir là une infraction à la clause de son bail, actionna M. Deloche en résiliation de bail, et paiement de 30,000 fr. de dommages et intérêts.

Le Tribunal rejeta la demande de M. Souflet, attendu qu'en s'interdisant le droit de louer à des personnes tenant estaminet, M. Deloche ne s'était pas interdit de louer à des personnes tenant un entrepôt de bière, qu'il y a une différence évidente entre tenir un estaminet et un dépôt de bière, alors que les liqueurs qui se débitent dans ce dépôt ne s'y débitent que comme accessoire de la bière.

taire, a inséré la défense de laisser chanter dans les lieux loués, ne peut, pour une première infraction à cette clause, demander la résiliation du bail. C'est ce que le tribunal de la Seine a décidé par jugement du 22 août 1828 (*Gaz. des Trib.* 24 août, même année). Dans cette affaire, le locataire, qui était un marchand de vins, avait, contrairement à la clause prohibitive du bail, laissé chanter des ivrognes dans son cabaret. Le propriétaire demandait, pour ce fait, la résiliation; sa prétention ne fut pas accueillie; mais le tribunal, tout en maintenant le locataire dans son bail, lui fit néanmoins défense de récidiver.

843. Le locataire n'a aucune action en garantie ou résiliation contre le bailleur à raison d'un inconvénient naturel résultant d'un fait inhérent au quartier dans lequel se trouvent situés les lieux loués, tels que l'inondation habituelle des caves, alors que cet état de choses est généralement notoire (Paris, 1re ch., 23 janv. 1849, S.-V. 49.2.77). Voyez add. n° 1119.

CHAPITRE VIII.

Du congé des maisons.

844. Le congé est l'avertissement que le bailleur donne au preneur, ou que le preneur donne au bailleur, afin de faire cesser le bail ou la location.

SECTION PREMIÈRE.

Quand il y a lieu de donner congé.

845. Si le bail est fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux (C. c., art. 1736).

Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé (C. c., art. 1737).

Si l'on prenait ces deux articles à la lettre, il semblerait que la nécessité du congé n'a lieu que lorsque le bail a été fait sans *écrit*, et qu'il ne devient inutile que *lorsque le bail a été fait par écrit*. Mais tel n'est pas le sens dans lequel on doit interpréter les dispositions des art. 1736 et 1737, dont la rédaction vicieuse a été critiquée par tous les auteurs qui ont écrit sur la matière.

Nous avons dit ailleurs (p. 462) que ces expressions, *bail fait par écrit, bail fait sans écrit,* signifient *bail dont la durée est fixée, bail dont la durée n'est pas fixée.*

Pour entendre sainement et pour concilier les dispositions des art. 1736 et 1737 avec les vrais principes, il faut dire que quand la durée du bail soit *verbal,* soit *écrit,* n'a pas été déterminée, un congé donné dans les délais d'usage est nécessaire pour le faire cesser; et que quand la durée du bail soit *verbal,* soit *écrit,* a été déterminée, il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé (1).

846. Ainsi, à l'expiration du terme fixé par le bail verbal ou écrit, le preneur peut se retirer, et le bailleur introduire un nouveau locataire.

Mais si, à l'expiration du bail écrit, le preneur reste et est laissé en jouissance, il s'opère une nouvelle location, que les parties ne peuvent faire cesser qu'en donnant congé dans les délais d'usage (Arg. de l'art. 1738, C. c.). La nouvelle location dont il s'agit se nomme *tacite réconduction* (*V.* p. 462).

847. Il est nécessaire de donner congé, même dans le cas d'un bail dont la durée est déterminée, lorsque, comme cela se pratique souvent, le bail contient des ter-

---

(1) La Cour de Paris s'est montrée, toutefois, d'un avis opposé. Elle a décidé, par arrêt du 28 août 1840, que le bail verbal, fait pour un temps déterminé, oblige le preneur à donner congé, même quand la fixation du terme est reconnue par le bailleur; et qu'il en est de même de la prorogation verbalement consentie d'un bail notarié, encore bien que l'existence de cette prorogation à temps fixe ait été reconnue par écrit (*Droit,* 2 sept. 1840); mais cet arrêt nous semble susceptible de critique. En effet, dès que les parties, comme dans l'espèce, sont d'accord sur la durée du bail, le congé n'est pas nécessaire. Car le bail est un contrat conventuel qui est parfait, de quelque manière qu'il soit exprimé, aussi bien verbalement que par écrit. L'écriture n'influe en rien sur la validité du bail, elle n'a d'efficacité que quant à la preuve du contrat. Ce n'est donc qu'autant que l'époque à laquelle le contrat doit finir n'a pas été déterminée par les parties, qu'il y a nécessité de donner congé, autrement le bail finit de plein droit à l'expiration du terme fixé. Peu importe que le bail soit verbal ou écrit, cette circonstance est absolument indifférente. La Cour de Paris paraît avoir méconnu entièrement ces principes dans l'arrêt que nous signalons Aussi pensons-nous que cette décision doit être rejetée. L'erreur vient sans doute de ce que la Cour s'en est tenue trop aux termes mêmes des articles 1736 et 1737 du Code civ ; mais, nous le répétons, l'interprétation de ces dispositions que nous avons présentée, d'accord avec la majeure partie des auteurs, est plus exacte, plus conforme au véritable esprit de la loi, et elle doit être préférée.

mes auxquels il est loisible au propriétaire ou au locataire de le résoudre; par exemple, lorsque le bail est fait pour trois, six ou neuf années (1). Il est d'usage, dans ce cas, d'indiquer de combien de temps l'avertissement doit précéder les termes fixés dans le bail. Mais lorsque le bail ne contient pas de clause à cet égard, on suit pour le congé les délais fixés par l'usage des lieux.

848. Quand le bail autorise le nouvel acquéreur à expulser le locataire, il ne peut le faire qu'après avoir donné congé en observant les délais d'usage (*Voy.* p. 478).

Le nouveau propriétaire ne peut donner congé au locataire en dehors des termes formels de la promesse souscrite par le précédent propriétaire (Paris, 3e ch., 4 juin 1859, *Droit*, 13 juin 1859).

849. Lorsqu'il a été convenu que le bailleur, dans le cas où il voudrait occuper les lieux loués, pourrait expulser le preneur, le bailleur ne peut le faire qu'en donnant d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux (C. c., art. 1762).

850. Quand l'époque de la fin d'un bail a été déterminée par la convention, celui qui reprend le bail d'un précédent locataire n'a pas besoin de donner congé (Trib. de la Seine, 8 avril 1844, *Droit*, 19 avril 1844).

Le congé n'est pas nécessaire lorsque c'est par tolérance qu'on loge une personne (Trib. de la Seine, 5e ch., du 31 août 1841; *Gaz. des Trib.*, 1er sept. 1841).

851. Lorsque, dans une location soit verbale, soit écrite, quelques accessoires se trouvent joints à la chose principale, on ne peut donner congé de ces accessoires et continuer de tenir à bail la chose principale. Par exemple, un commerçant qui a pris à loyer une boutique, l'entresol au-dessus et une chambre séparée pour son commis, ne pourra donner congé séparément de cette chambre ou même de l'entresol, parce que ces lieux, loués en même temps que la boutique, en dépendent et forment avec elle une seule et même location. Pour qu'il en fût autrement,

---

(1) Il importe de remarquer que ce bail est véritablement un bail de neuf années, mais qui contient la faculté, en faveur de chacune des parties, de le résilier à l'expiration des trois ou six premières années; en conséquence, si les parties gardent le silence, ce bail finira de plein droit à l'expiration de la neuvième année sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

il faudrait que le bail de cette chambre ou de cet entresol eût été fait séparément de celui de la boutique et en fût totalement indépendant.

Il en serait de même d'un appartement ayant pour accessoires des remises et des écuries ou un jardin. Le congé ne pourrait être donné que pour la totalité des lieux loués (Ruelle, nos 183 et 184).

852. Quel que soit l'usage auquel les lieux compris dans un bail puissent être employés, ils conservent toujours, quant au délai du congé, la nature qui leur est propre ; le locataire ne peut se prévaloir de son mode de jouissance pour déterminer l'espace de temps nécessaire au congé. Ainsi, le locataire d'une boutique sur la rue ou sur un passage public sera tenu de donner congé six mois avant de sortir, quand même il aurait fait de cette boutique sa chambre à coucher ou sa cuisine. En effet, si le local est une boutique disposée comme le sont ordinairement ces sortes de lieux, s'il a été déjà employé à cet usage, il conservera sa nature à l'égard de celui qui l'habite, à moins de convention contraire entre le bailleur et le preneur. Réciproquement, un appartement à l'entresol ou aux étages supérieurs, soit sur le devant, soit sur le derrière de la maison, ne sera jamais considéré, à l'égard des délais du congé, comme boutique, lors même qu'il serait employé à l'usage de magasin. Ce magasin fût-il même au rez-de-chaussée dans la cour, ne serait considéré que comme un appartement dont les délais du congé se règlent suivant le prix de la location (Ruelle, n° 185 ; voyez p. 502, note 1).

SECTION II.

Des époques auxquelles le congé doit être donné, et de l'usage actuel de Paris et autres localités à cet égard.

853. La loi n'a pas déterminé d'une manière fixe les délais dans lesquels le congé doit être donné ; elle a décidé qu'on doit suivre en cette matière l'usage des lieux (C. c., art. 1736). Les rédacteurs du Code auraient désiré ramener à une règle uniforme pour toute la France les délais du congé ; mais ils ont pensé qu'il était plus sage de maintenir les usages locaux, qui sont à cet égard si variés, et d'après lesquels on est accoutumé à se régler et à pren-

dre ses dispositions : il n'était pas certain, d'ailleurs, que l'autorité du législateur parvînt à détruire des habitudes si fortement enracinées et des usages dont la différence des localités peut, au surplus, justifier la diversité. On s'en est donc référé, pour les délais du congé, à l'usage des lieux. Le Code civ. a aussi donné à l'usage force de loi dans un assez grand nombre d'autres cas, par exemple, en ce qui concerne l'usufruit des biens (art. 590, 593); l'usage des eaux courantes (art. 642, 645); la hauteur des clôtures dans les villes et faubourgs (art. 663); les distances à observer entre les héritages voisins pour la plantation d'arbres à haute tige (art. 671); les constructions susceptibles, par leur nature, de nuire au voisin (art. 674), etc. Dans ces diverses circonstances, chaque localité à ses usages particuliers; cependant, il arrive que ces usages, qui ne reposent que sur une tradition orale, sont trop souvent mal connus; d'un autre côté, la jurisprudence des tribunaux offre fréquemment des décisions contradictoires sur ces différents points. Combien ces divergences, ces variations, ces incertitudes ne sont-elles pas fâcheuses pour la bonne administration de la justice ! Voyez add. n° 1120.

Frappé des inconvénients qui résultent d'un tel état de choses, le ministre de l'intérieur a adressé aux préfets, le 25 juillet 1844, une circulaire dans le but d'inviter les conseils généraux de département à constater les usages locaux auxquels se réfèrent diverses dispositions de nos lois, et à recueillir par département ceux de ces usages qui sont en vigueur. La plupart des conseils généraux ont compris l'importance d'un pareil travail, et des commissions spéciales ont été formées pour s'en occuper. En effet, un recueil contenant des documents exacts sur les usages particuliers à chaque localité d'un département sera d'une haute utilité pour les tribunaux eux-mêmes aussi bien que pour les justiciables; il servira à diminuer un grand nombre de procès qui ne prennent souvent leur source que dans l'ignorance ou l'incertitude de l'usage des lieux. Espérons que bientôt chaque département jouira de l'avantage d'un semblable recueil!

354. La déclaration de l'usage local pour le délai des congés appartient exclusivement aux tribunaux territoriaux, et les jugements de ces tribunaux ne peuvent pas

être soumis à la censure de la Cour de cassation (Cass., 23 fév. 1814).

855. A Paris (1), les délais, pour le congé, se règlent

(1) Autrefois, l'usage était constaté par un acte de notoriété du Châtelet, du 28 mars 1713 (Denisart, *Actes de notoriété du Châtelet de Paris*, p. 382). Cet acte porte : « Lorsque le loyer d'une maison est de 1,000 livres par an ou au-dessus, le congé ne peut être donné valablement qu'en avertissant et donnant congé six mois avant l'échéance du terme pour lequel le congé est donné, et que les six mois doivent être entiers ; en sorte que le congé soit donné, au plus tard, le dernier jour du terme qui précède les six mois, et que, lorsqu'il est donné le premier jour du terme qui commence les six mois, le congé n'est pas valable, d'autant plus que le terme est commencé, et n'est plus entier. « L'usage du Châtelet était aussi d'exiger un pareil délai de six mois pleins pour la validité des congés des maisons entières, des corps de logis entiers et des boutiques sur la rue, lors même que les locations ne s'élevaient pas à 1,000 livres. On accordait également un délai de six mois pour le congé des commissaires de police, des maîtres et des maîtresses d'école. Guyot (*Répertoire de jurisprudence*, v° *Congé*) et Denisart (*Ibid.* et *Collection de jurisprudence*, v° *Congé*), en donnent pour raison, que ces personnes étant obligées de se loger dans des quartiers déterminés et dont elles ne peuvent sortir, il leur est plus difficile de trouver des logements qui leur conviennent.

Mais quand il ne s'agissait que de logements loués 300 livres et au-dessus, jusqu'à 1 000 livres, un congé à trois mois suffisait. Si le loyer était au-dessous de 300 livres, on pouvait valablement donner le congé six semaines avant le terme (Denisart, *Collection de jurisprudence*, v° *Congé* ; Guyot, *Répertoire de jurisprudence*, v° *Congé*).

Plus tard, et par une conséquence de l'augmentation du prix des loyers, le taux de 300 livres, déterminé pour le délai de six semaines, fut porté jusqu'à 400 livres, et bientôt on ne distingua même plus entre les appartements au-dessus ou au-dessous de 1,000 francs. En effet, en 1809, M. Berthereau, président du tribunal de la Seine, donna, sur l'usage des congés, la note suivante : « Pour une location qui, en y comprenant le sou pour livre du portier et l'impôt des portes et fenêtres, est de 400 francs et au-dessous, le congé peut être donné à six semaines ; pour une location qui excède 400 francs y compris les accessoires, il faut donner congé à trois mois ; pour une maison entière, un corps de logis séparé et une boutique, il faut donner congé à six mois. »

A l'égard de l'usage actuel, en ce qui touche les délais des congés, les délibérations arrêtées entre MM. les juges de paix de la ville de Paris, dans plusieurs conférences tenues en 1841 et 1842 et le cahier dressé en 1852, pour servir à la constatation des usages locaux en vigueur dans cette ville, sont de précieux documents qui concourent à nous révéler avec autant d'autorité que de précision l'avis de ces magistrats en cette matière. C'est cette opinion que nous avons adoptée de préférence. Nous transcrivons le passage suivant du cahier précité :

« Pour les maisons entières, les portions de maisons, quelle que soit d'ailleurs la destination des lieux loués, d'après l'usage qui embrasse dans sa généralité tous les baux verbaux de maisons ou portions de maisons ou bâtiments quelconques, il faut distinguer : 1° S'il s'agit d'une maison entière ; 2° D'un corps de logis entier ; 3° De lieux loués, alors même qu'ils ne forment pas

sur le taux du loyer, la nature des lieux loués, et la profession ou les fonctions des locataires.

Pour les logements d'un loyer annuel de 400 francs et au-dessous, les congés doivent être donnés à six semaines (1).

---

corps de logis entier, mais étant des magasins ou boutiques sis à rez-de-chaussée et ouvrant sur rue, passage public ou cour marchande ayant libre accès au public. — Dans les trois cas énoncés ci-dessus, l'usage prescrit un délai de six mois pleins pour les congés réciproques qui peuvent être également donnés la veille au plus tard de l'avant-dernier terme, c'est-à-dire le 31 décembre, pour la sortie au terme de juillet, le 31 mars pour la sortie au terme d'octobre, le 30 juin pour la sortie au terme de janvier, le 30 septembre pour la sortie au terme d'avril. Tous les autres baux verbaux qui ne présentent pas une de ces circonstances de maison entière, de corps de logis entier, magasins ou boutiques, sis à rez-de-chaussée et ouvrant sur rue, passage public ou cour marchande (sauf l'exception établie en faveur des maîtres de pension et autres personnes exerçant des professions ou fonctions les obligeant à loger dans un quartier déterminé), sont soumis par l'usage au délai de trois mois ou de six semaines selon le taux du loyer. Ainsi l'usage ne prescrit pas un délai de six mois pour les logements situés au premier étage servant à l'usage des magasins de vente, non plus que pour les magasins ou boutiques sis au rez-de-chaussée, si ces magasins ou boutiques n'ouvrent que sur cour privée et non sur rue, passage public ou cour marchande ayant libre accès au public »

Depuis l'extension des limites de Paris jusqu'au pied du glacis de l'enceinte fortifiée, plusieurs communes situées dans cette enceinte, telles que celles de Passy, Auteuil, Batignolles-Monceaux, la Chapelle, la Villette, Belleville, etc., ont été supprimées. La nouvelle commune de Paris est divisée en vingt arrondissements municipaux formant autant de cantons de justice de paix (Loi du 16 juin 1859). A l'égard des anciennes communes annexées, les usages à suivre en matière de location sont ceux actuellement en vigueur dans la ville de Paris. Il est en effet d'une nécessité absolue, qu'il n'y ait qu'un même usage pour toutes les localités situés dans l'enceinte de la capitale. L'unité en pareille circonstance est une mesure d'ordre qui intéresse au plus haut degre la bonne administration de la justice.

Ce travail des juges de paix a été revisé par eux en 1891, et publié en brochure.

(1) Il importe de faire observer que le congé d'un appartement loué 400 francs, est valablement donné à six semaines. C'est ce qu'a décidé le tribunal de la Seine (8e ch.), par jugement des 14 et 21 juin 1838.

Jusqu'ici des monuments de jurisprudence étaient venus constater l'usage en matière de locations faites *au-dessus* ou *au-dessous* de 400 fr., mais aucune décision judiciaire n'avait déterminé l'usage dans le cas où le prix du loyer s'élevait à cette somme précise.

Voici, au reste, les faits qui ont donné lieu au jugement que nous signalons.

M. B., propriétaire, loue au mois de mars 1838, à M. D., un appartement dont la jouissance commençait au 1er avril suivant, moyennant 400 francs par an, chacune des parties se réservant la faculté de donner congé *suivant l'usage*. Le 14 mai 1838, congé signifié au propriétaire pour le 1er juillet suivant : demande en nullité de congé, de la part du propriétaire qui soutient que la signification en aurait dû être faite à trois mois, et non à six semaines

Pour ceux au-dessus de 400 francs, et à quelque somme que puisse s'élever le loyer, les congés doivent être donnés à trois mois (1).

Pour les maisons entières, pour les corps de logis en-

---

seulement ; mais le Tribunal, sous la présidence de M. Michelin, a ainsi prononcé :

« Attendu que, conformément aux dispositions de l'art. 1736 du Code civ., lorsque le bail a été fait sans écrit, le congé ne peut être donné qu'en observant l'usage des lieux :

« Attendu que l'usage de Paris, ainsi que cela a été reconnu en 1809, par M. Berthereau, alors président de ce Tribunal, est que pour les locations de 400 francs et au-dessous, en y comprenant le portier et l'impôt des portes et fenêtres, le congé peut être donné à *six semaines;* et que ce n'est que pour les locations qui excèdent 400 francs, y compris les accessoires, que le congé doit être donné *à trois mois;*

« Attendu que la location faite par B. à D. n'excède point la somme de 400 fr., qu'elle n'a pas été faite à l'année, mais par termes,

« Que dès lors le locataire était fondé à donner, ainsi qu'il l'a fait, congé *six semaines* seulement avant l'échéance du terme ; — Par ces motifs

« Le Tribunal déclare régulier le congé donné par D. à B., le 14 mai dernier, pour le 1er juillet suivant ;

« En conséquence, déclare B. purement et simplement non recevable dans sa demande en nullité dudit congé, et le condamne aux dépens. »

(1) Cependant la Cour de Paris, par arrêt du 12 octobre 1821, a jugé que le congé d'un appartement loué à 4,000 francs doit être assimilé à celui d'un corps de logis entier, et, par suite, donné à six mois. Voici l'espèce de cet arrêt : Dans une maison du sieur Pantin, sise à Paris, rue Neuve-du-Luxembourg, la comtesse de Fumelle occupait (il paraît que c'est en vertu d'une promesse de bail pour plusieurs années) un appartement loué 4,000 fr. par an. Un congé est signifié le 28 juin 1821 pour le 1er octobre suivant. Sur la demande, et à la date du 30 août 1821, jugement du Tribunal de la Seine qui annule ce congé, attendu que le congé d'un appartement loué 4,000 fr. doit être assimilé à celui d'un de corps logis entier et doit être donné à six mois. — Appel par le sieur Pantin. — Arrêt ainsi conçu :

« La Cour, adoptant les motifs des premiers juges, met l'appellation au néant, ordonne, etc., donne acte au surplus à la dame de Fumelle de ses réserves de faire valoir par tous moyens de droit, le bail, qui avait pu être consenti à son profit par Pantin, de l'appartement dont il s'agit. »

La représentation de la promesse de bail n'avait pas été sans influence sur la décision de la Cour. Il ne faut donc pas voir dans cette décision une modification apportée à l'usage, mais, comme le dit M. Duvergier (t. 4, p. 64, note), avec peut-être un peu trop d'aigreur : « Un de ces arrêts, dans lesquels les magistrats, s'attachant aux faits et cédant à des considérations plus ou moins puissantes, se permettent de transiger avec les principes, et, déterminés par les meilleures intentions du monde, jettent de mauvais précédents dans la jurisprudence. »

Au reste, un autre arrêt de la Cour de Paris, du 20 juillet 1825, a rétabli la règle et décidé que d'après les usages actuellement en vigueur à Paris, le délai de trois mois suffit pour le congé de *plusieurs chambres séparées*, louées dans une même maison, à quelque somme que puisse s'élever le loyer ; le délai de six mois n'est nécessaire que pour les maisons entières, corps de

tiers, pour les magasins et boutiques (1) au rez-de-chaus-

---

logis entiers et boutiques, et, par exception, pour la profession dont l'exercice est fixé à certains quartiers.

Voici, d'ailleurs, l'espèce dans laquelle est intervenue la dernière décision dont nous parlons :

Le sieur Benech loue, à Paris, aux sieur et dame Curdet, moyennant 2,300 francs par an, un grand nombre de chambres dans sa maison ; il leur donne congé en n'observant que le délai de trois mois. - Jugement du 11 juin 1825, qui valide le congé par les motifs que, « d'après les usages actuellement en vigueur à Paris, le délai de trois mois était suffisant à quelque somme que montât le loyer, excepté dans quelques circonstances particulières, étrangères au cas actuel, etc.

Appel devant la Cour de Paris. Suivant les appelants, l'usage, en cette matière, est fondé sur l'importance de la location et sur le temps présumé nécessaire pour remplacer la location que l'on quitte ; il faut autant de temps pour trouver dans la maison des chambres séparées, d'un loyer de 2,300 fr., que pour trouver un corps de logis entier ou une boutique ; l'importance de la location exigeait donc un congé de six mois. C'est ce qui était déjà en usage au Châtelet, ainsi que l'atteste Pigeau (t. 2, liv. 3, v° *Congé*). — L'*intimé* (le défendeur à l'appel) opposait l'usage actuel de Paris, suivant lequel le congé de trois mois suffit toujours, lorsqu'il ne s'agit pas de maisons entières, corps de logis entiers et boutiques, ni de profession qui exige un domicile dans certains quartiers, comme les fonctions de juge de paix ou de commissaire de police. Mais la Cour, adoptant les motifs des premiers juges, confirma le jugement de première instance.

Nous ferons observer, en outre, qu'un arrêt de la Cour de Paris, du 9 mai 1811, a aussi décidé qu'il suffisait d'un congé de trois mois pour les appartements au-dessus de 400 francs et à quelque somme que le loyer puisse s'élever.

Ainsi, il est bien établi par la jurisprudence que pour les logements au-dessus de 400 francs et à quelque somme que le loyer puisse s'élever, il suffit d'un congé donné à trois mois.

(1) Le Tribunal de paix du 2e arrondissement de Paris a jugé, le 2 décembre 1835, que le congé d'une boutique devait être donné six mois d'avance, quelle que fût son exiguïté et quelque minime que fût le prix de la location. Il s'agissait, dans l'espèce, d'une échoppe du passage Saint-Roch louée pour tenir un débit ou étalage de petites sucreries, pain d'épices et autres menus comestibles à l'usage des enfants, sorte de commerce qui, comme on sait, n'est point assujetti au droit de patente. Le Tribunal a pensé qu'il ne lui appartenait point d'établir une distinction que la loi ne faisait pas, entre la location d'une boutique et celle d'une simple échoppe (*Gaz. des Trib.*, 5 déc. 1835).

M. de Belleyme, dans son ouvrage intitulé : *Ordonnances sur requêtes et sur référés* (1855), t. 2, p. 114, écrit : « Il faut un congé de six mois soit pour un magasin situé au fond d'une cour, quoique accessoire à un établissement de commerce situé dans une autre maison, soit pour un atelier d'artisan situé au fond d'une cour, s'il travaille pour le public directement ; si l'ouvrier travaille pour les maîtres, le délai du congé se règle sur le prix du loyer. »

M. de Belleyme est, sur ce point, d'un avis contraire à l'opinon formulée dans le cahier dressé par MM. les juges de paix de Paris (voyez ci-dessus, p. 499, note). M. de Belleyme ne distingue pas si les lieux loués accèdent à une *cour privée* ou à une *cour ouverte au public;* l'usage, suivant lui, exige

sée et ouvrant sur la rue, sur un passage public ou sur une cour marchande ayant libre accès au public, les congés ne peuvent être donnés qu'à six mois (1).

Mais le congé d'un logement au premier étage, d'un

---

dans les cas particuliers qu'il indique un congé de six mois. Nous croyons que l'auteur est tombé ici dans une grave erreur. En effet, la condition essentielle pour nécessiter un congé à six mois, c'est que les lieux loués soient des *magasins ou boutiques au rez-de-chaussée et ouvrant sur rue, passage public ou cour marchande ayant libre accès au public.*

En principe général, l'exercice de la profession (sauf quelques exceptions indiquées ci-après, p. 508) n'a pas d'influence sur le délai du congé. Peu importe donc que le locataire soit ou non commerçant ou artisan; la question unique à examiner pour le délai du congé dans le cas dont il s'agit est de savoir si le magasin ou la boutique est au rez-de-chaussée et accède directement à la voie publique ou à un lieu ouvert au public; tout dépend ici de cette circonstance de fait. Ce n'est que dans le cas où elle se présente que le délai du congé est de six mois. Le véritable usage à suivre en cette matière est celui que constate le cahier précité de MM. les juges de paix de Paris; l'opinion de ces magistrats est d'ailleurs confirmée sur ce point par les anciens monuments de la jurisprudence et par les écrits des anciens auteurs qui établissent que le congé n'exige un délai de six mois que pour les maisons entières, les corps de logis entiers et les boutiques ouvertes sur la rue.

(1) Il existait autrefois des règles particulières pour les délais des congés concernant les étaux des bouchers de Paris. L'art. 10 des statuts de cette corporation, en date du 1er juin 1782, était ainsi conçu : « Tous les étaux attachés ou non à des maisons particulières, seront publiés chaque année le mardi de la quatrième semaine de carême, à l'audience qui se tiendra au greffe du Châtelet de Paris, par le sieur lieutenant général de police, et par lui adjugés aux maîtres bouchers qui en demanderont la continuation pour le même prix de l'année précédente, sans que les propriétaires puissent les en déposséder sous quelque prétexte que ce puisse être par de vaines prétentions, à la charge, par le maître boucher, d'en payer le loyer de quartier en quartier, et même par avance, et d'exploiter en personne l'étal qui lui aura été adjugé, sans pouvoir le relouer ou sous-louer à qui que ce soit; pourra néanmoins, le boucher, déclarer à la même audience qu'il n'entend plus continuer l'exploitation de l'étal qu'il aura occupé l'année précédente, auquel cas il demeurera déchargé; et, néanmoins, dans le cas où le boucher ne payerait pas le quartier d'avance et même de quartier en quartier, et où il n'exploiterait pas en personne l'étal de la maison, ou qu'il déclarerait ne vouloir plus l'exploiter, le propriétaire sera tenu de se pourvoir devant le lieutenant général de police pour être procédé à une nouvelle adjudication dudit étal. » Mais aujourd'hui cet ordre de choses n'existe plus. La loi des 2-17 mars 1791, en proclamant la liberté de l'industrie et du commerce, a supprimé les maîtrises ou jurandes, ainsi que tous les priviléges de professions. L'article 7 de la loi des 28 mars et 1er avril 1791 a même prononcé la résiliation de tous les baux de maisons ou appartements faits aux différents corps et communautés d'arts et métiers de la ville de Paris. Or, quant aux délais des congés, les étaux de bouchers ne sont plus soumis à des usages particuliers. Ces délais sont actuellement les mêmes que ceux qui, d'après la nature ou l'importance des lieux loués, doivent être observés pour les locations verbales en général.

loyer annuel de plus de 400 francs, est valablement donné à trois mois, bien que ce logement serve à l'usage de magasin, cette destination n'assimilant pas la location à celle d'une boutique donnant sur la rue, dont le congé doit précéder de six mois le jour de la sortie (Jug. du Trib. de la Seine (1) et arrêt confirmatif de la Cour de Paris du 22 juin 1842; D.P.42.2.243; P.1842.2.151).

Pareillement, le délai du congé est de trois mois pour un atelier dans une cour privée (Trib. de la Seine, 5e Ch., 30 août 1859 (2), *Droit*, 15 janv. 1860).

Ainsi, un propriétaire qui a loué une boutique qui sert à l'étal d'un boucher pourra, si la location est verbale, donner congé à ce dernier dans les délais ordinaires, c'est-à-dire, dans l'espèce, un congé à six mois.

(1) Ce jugement est ainsi motivé : « Attendu que sous l'ancienne comme sous la nouvelle jurisprudence relative aux congés, ils doivent être donnés, à Paris, à six mois seulement pour les corps de logis entiers, les maisons entières et les boutiques et magasins donnant sur la rue ou dans les passages; qu'à l'égard des logements et appartements d'un loyer annuel au-dessus de 400 francs, à quelques usages qu'ils soient employés par les locataires, le congé doit être donné à trois mois; attendu que le défendeur n'ayant pris à loyer qu'une pièce au premier étage au-dessus de l'entresol pour y établir le dépôt de ses marchandises, et un petit appartement au troisième étage, a pu, ainsi qu'il l'a fait, donner à Dret-Rousselet, le 22 mars, congé pour le 1er juillet suivant, etc. — Sur l'appel, la Cour de Paris a confirmé ce jugement

Dans l'espèce on invoquait, pour la nullité du congé, cette circonstance qu'il avait été payé six mois d'avance et que, dans la pensée des parties, c'était le même délai qui aurait dû être observé pour la signification du congé

(2) Dans l'espèce, un marchand et fabricant de fourrages occupait dans une maison de la rue du Regard à Paris, un local au rez-de-chaussée au fond d'une cour, dont la porte d'entrée principale était constamment ouverte durant le jour. Le locataire, qui avait reçu de son propriétaire un congé à trois mois, prétendait que ce congé était nul, et qu'à raison de la destination commerciale du local et de la profession qu'y exerçait le locataire, ce local devait être assimilé à une boutique dont le congé, selon l'usage, ne peut être donné qu'à six mois. Mais le propriétaire répondait que le congé par lui signifié à trois mois était valable par ce motif qu'on ne pouvait assimiler à une boutique sur la rue l'atelier en question qui donnait seulement sur une cour privée. Le Tribunal de la Seine, accueillant la prétention du propriétaire, a statué en ces termes :

« Attendu que le congé donné par Armondru à Borne, le 30 septembre dernier, est régulier; — Qu'il résulte des explications fournies à l'audience que Borne est locataire d'un local à usage d'atelier dans la cour d'une maison rue du Regard, 22; — Que le local dont s'agit ne peut être assimilé ni à une boutique ni à un magasin; — Par ces motifs, — Déclare le congé dont s'agit régulièrement donné, le valide, ordonne que Borne sera tenu de vider les lieux pour l'époque fixée par ledit congé; — Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, attendu qu'il est l'objet d'une demande en validité du congé; — Condamne Borne aux dépens... »

Cette décision est conforme à l'opinion formulée dans le cahier précité de MM. les juges de paix de Paris (voyez p. 499, note 1).

Toutefois, nous devons dire que la jurisprudence de la Cour de Paris et du Tribunal civil de la Seine tend à considérer comme devant être donné à six mois, le congé de la location verbale des lieux que le propriétaire a spécialement destinés à être loués pour l'exercice d'un commerce ou d'une industrie. C'est ce qui résulte notamment :

1° D'un arrêt de la Cour de Paris, 4e Ch., du 22 juillet 1857 (*Gaz. des Trib.*, 26 juill. 1857, *Droit*, 30 juill. 1857), qui a jugé que le congé de la location verbale d'un appartement, converti partiellement par le locataire en magasin, indiqué même au public par une enseigne, est valablement donné trois mois à l'avance, quand le loyer s'en élève au-dessus de 400 fr.; et qu'il ne peut y avoir assimilation de cette location à celle d'une boutique pour laquelle le congé doit être donné six mois à l'avance qu'autant que l'appartement a reçu de la part du propriétaire destination de magasin (1).

2° D'un jugement du Trib. civil de la Seine, 1re ch., du 9 nov. 1861 (*Gaz. des Trib.*, 12 janv. 1862), qui a décidé que l'usage de Paris suivant lequel le congé des boutiques ou magasins doit être donné six mois à l'avance n'est pas applicable aux appartements dans lesquels une personne exerce l'industrie de couturière, alors que ces appartements n'ont pas reçu de l'assentiment justifié du propriétaire une destination et des dispositions spéciales à un véritable commerce (2).

---

(1) Dans l'espèce, il y avait eu sous-location à un chapelier, qui avait apposé une enseigne annonçant sa profession au public. Mais aucune destination particulière n'avait été donnée du consentement du propriétaire au local successivement occupé par le locataire et par le sous-locataire. Voici, au reste, les termes mêmes de cet arrêt : — La Cour, — Considérant que dans l'usage consacré jusqu'ici par la jurisprudence, la nécessité de donner congé six mois à l'avance, lorsque le bail a été fait sans écrit, n'existe que pour les locataires d'une maison entière, d'un corps de logis ou d'une boutique sur la rue ; — Considérant que s'il y a lieu néanmoins en quelques circonstances d'assimiler pour le terme du congé la location d'un magasin destiné au commerce, à celle d'une boutique, il est nécessaire du moins que le local occupé par ce magasin ait reçu à l'avance et par volonté du propriétaire, cette destination spéciale, etc. »

(2) Attendu que lorsqu'un bail a été fait sans écrit, l'une des parties peut donner congé à l'autre, en observant les délais fixés par l'usage ; — Attendu que les lieux dont la femme Laporte, couturière, avait la location verbale, n'étaient ni une boutique ou magasin sur la rue ou dans une cour en vue du public, ni une dépendance des étages supérieurs qui ont reçu

Ainsi, d'après cette jurisprudence, quelle que soit la situation du local, le congé nécessaire pour rompre le bail verbal consenti à un commerçant ou à un industriel pour l'exercice de sa profession doit être donné six mois à l'avance, lorsque le propriétaire, par suite des travaux qu'il a fait exécuter dans les lieux loués, a donné à ces lieux une destination spéciale, ou lorsque le propriétaire, sans exécuter lui-même les travaux, a autorisé à les faire.

En cette matière, on a même été beaucoup plus loin; on a soutenu, et il a été jugé plusieurs fois que quand les lieux sont loués pour l'établissement d'un commerce ou pour l'exercice d'une industrie, cette circonstance seule suffit pour nécessiter un congé à six mois (1).

---

de l'assentiment justifié du propriétaire une destination et des dispositions spéciales à un véritable commerce, ou qui se trouvât dans aucune des circonstances dans lesquelles l'usage de Paris exigeait le délai de six mois pour la validité du congé; — Qu'il s'agissait d'un simple appartement pour lequel le délai de trois mois suffisait, etc. »

(1) Telle est l'opinion émise par les rédacteurs du *Journal du Palais* (42. 2.151), dans une note qui accompagne l'arrêt de la Cour de Paris du 22 juin 1842, que nous avons rapporté ci-dessus, p. 504. Ces auteurs s'expriment dans les termes suivants : « Il importe peu que le magasin donne immédiatement sur la rue ou soit placé au premier étage de la maison; dans les deux cas, la destination étant la même, les règles relatives au congé ne sauraient changer. Nous ne pouvons donc penser que, dans la décision actuelle, la Cour ait voulu établir un principe absolu dont l'effet serait de détruire la règle que l'usage a consacrée. Nous convenons que le bailleur qui loue un appartement dans sa maison sans savoir que le preneur y établira ses magasins, ne peut être astreint à donner congé six mois d'avance; mais il n'en peut être de même lorsque, dès l'origine des conventions, il a été entendu entre les parties que les lieux loués ont une destination spéciale, et que le preneur ne fait bail que pour établir un magasin dans lequel il doit vendre des marchandises au public. »

C'est en se plaçant à ce point de vue qu'on a jugé qu'un magasin situé au fond d'une cour doit être assimilé aux boutiques sur la rue, et que par conséquent, le congé doit en être donné six mois à l'avance (Trib. de la Seine, 5e ch., 2 mars 1843, *Gaz. des Trib.*, 3 mars, même année).

Nous citerons aussi un autre jugement du Tribunal de la Seine, 5e ch., du 1 mars 1856, rendu dans le même sens : « Attendu qu'il n'est pas méconnu que la location consentie par la fille Pottier à Delacroix comportait outre l'appartement d'habitation un atelier au fond de la cour; que cette location a été consentie à Delacroix pour exercer dans les lieux son état de fabricant de bronze et que cet atelier était destiné à cette fabrication; attendu que dans ces circonstances le congé ne pouvait être régulièrement donné qu'à six mois; par ces motifs, déclare nul et de nul effet le congé. »

Pareillement, le Tribunal civil de la Seine, 5e ch., a décidé, le 26 avril 1860 (*Gaz. des Trib.*, 6 mai et *Droit*, 16 mai 1860), que le congé d'ateliers, magasins et boutiques dans une cour peut être annulé faute d'avoir été donné à six

Quant à nous, nous pensons qu'il est préférable de maintenir l'usage tel qu'il est constaté par les auteurs anciens et modernes. En effet, Bourjon (t. II, pag. 65), Brillon (v° *Bail*, n° 19), Denisart (*Actes de notoriété du Châtelet*, pag. 382, *Collection de jurisprudence*, v° *Congé pour locations*, n° 5), Merlin (v° *Bail*, § 4), Pigeau (t. II, pag. 444), Duvergier (t. IV, n° 39), Troplong (n° 407), Souquet (*Dictionnaire des temps légaux*, t. I, v° *Bail*) disent formellement que le délai du congé est de six mois s'il s'agit d'une maison entière, d'un corps de logis ou d'une boutique *sur la rue*. Etendre ce délai de six mois à d'autres lieux que ceux qui sont compris dans l'exception, c'est évidemment enfreindre la règle consacrée par l'usage. Un magasin placé au fond d'une cour, au premier, au second ou au troisième étage d'une maison, ne peut pas être assurément confondu avec une boutique *ouverte sur la rue*. Quelque élasticité que l'on puisse prêter au système des conventions tacites, on ne saurait cependant l'étendre jusque-là; ce serait se perdre dans le vague et s'écarter d'un usage constamment suivi; il faut donc reconnaître avec l'arrêt précité de la Cour de Paris du 22 juin 1842 et la jurisprudence suivie par MM. les juges de paix de Paris que le délai de six mois ne s'applique qu'au congé des maisons entières, des corps de logis entiers et des boutiques et magasins qui donnent sur la rue, sur un passage public ou sur une cour marchande ayant libre accès au public, et que relativement aux autres lieux l'usage auquel le locataire peut les employer n'a aucune influence sur le délai du congé.

Ainsi, quand il s'agit de la location verbale d'un logement situé soit au fond d'une cour privée, soit au premier ou à un autre étage d'une maison et que le locataire emploie à l'usage de magasin ou atelier, nous croyons que pour faire cesser la location, il suffit d'un congé donné dans les délais ordinaires, c'est-à-dire à trois mois

---

mois; qu'il en est ainsi, alors surtout que les lieux loués situés dans une rue commerçante, étaient, avant l'entrée du locataire congédié, occupés commercialement, que ce dernier y a fait des travaux considérables d'appropriation, et y a établi un commerce important, et que le propriétaire, en exigeant le paiement d'avance des six mois de loyer imputables sur les six derniers mois de la jouissance, a montré qu'il entendait que le locataire ne pouvait être tenu de quitter les lieux loués sans être averti au moins six mois d'avance.

si le loyer annuel est au-dessus de 400 francs, et à six semaines s'il est de 400 francs ou au-dessous (1).

856. Le congé donné trois mois à l'avance, à un loueur de voitures de remise, à raison de la station qu'il occupe sous une porte cochère, est valable. Ce mode de location ne peut être assimilé à celui d'une boutique ou d'une partie de maison dont le congé doit être donné six mois à l'avance (Trib. de la Seine, 5e ch., 17 déc. 1859; *Gaz. des trib.*, 7 janv. 1860).

857. Les congés qui ont pour objet de résoudre la location verbale des chantiers de bois *à brûler* sont assujettis à des usages particuliers; ils doivent être donnés pour Pâques, parce que c'est le temps où les chantiers sont vidés pour la consommation de l'hiver. Ils doivent contenir une année de délai, parce que ce temps est nécessaire aux marchands pour trouver d'autres chantiers et y faire déposer leurs nouvelles marchandises. (Nouveau Denisart, v° *Congé pour les locations*, n° 3.)

Toutefois, il importe de faire observer que ces usages ne sont spéciaux qu'aux chantiers de bois *à brûler* et ne s'appliquent point aux chantiers de bois *à œuvrer* (2); en effet, les mêmes raisons qui ont fait accorder entre le congé et la sortie le délai d'une année n'existent pas en faveur de ces derniers chantiers; nous pensons qu'à leur égard, le délai du congé doit être de six mois.

858. Lorsque les locataires sont des maîtres de pension (3) ou d'externat, des commissaires de police, des juges de paix, le congé doit aussi être donné à six mois, parce que ces personnes sont obligées de se loger dans un quartier déterminé, et qu'il leur est, par conséquent, plus difficile de trouver des logements dans le même quartier. Mais il importe de faire observer que ce n'est qu'en faveur des personnes désignées qu'est établie l'ex-

(1) Il résulte de ce qui précède que les propriétaires et les locataires, pour s'épargner des difficultés en cette matière, devront, par prudence, insérer dans l'écrit destiné à constater la location, une clause relative au délai du congé qu'ils seront respectivement tenus d'observer pour rompre leur engagement (voyez à la fin de ce volume, *modèle* n° 1).

(2) C'est ainsi que l'on désigne, dans le commerce, le bois que l'on emploie pour la charpente, la menuiserie, le charronnage, etc.

(3) Arrêt de la Cour de cassation du 23 février 1814.

ception (1). D'où il faut conclure que, quoique le bailleur ne puisse leur donner que des congés à six mois, elles peuvent, lorsqu'elles veulent donner elles-mêmes congé, le faire dans les délais proportionnés à la quotité de leurs loyers (Denisart, *Actes de notoriété du Châtelet*, pag. 382, et *Collection de jurisprudence*, v° *Congé*, n° 9; Guyot et Merlin, *Répertoire de jurisprudence*, v^is *Bail* et *Congé;* Pigeau, *Procédure civile*, t. II, pag. 412; *Cahier de MM. les Juges de paix de Paris;* revisé en 1891). Ainsi, un commissaire de police qui a un loyer de 400 francs ou au-dessous peut donner un congé à six semaines, tandis que son propriétaire sera tenu de lui donner un congé à six mois.

Par les mêmes motifs, le congé doit être, selon nous, donné à six mois aux autres personnes qui, à raison de leurs fonctions ou professions, sont obligées de loger dans un quartier déterminé : tels sont les percepteurs des contributions directes, les receveurs de l'enregistrement, les directeurs des grands bureaux de la poste aux lettres, les préposés de l'administration qui tiennent des bureaux de papier timbré, les architectes-voyers, etc.

Mais que devrait-on décider dans le cas où la personne en faveur de laquelle est établie l'exception aurait son appartement personnel dans un quartier et ses bureaux dans un autre? Nous pensons que le locataire ne pourrait exiger un congé à six mois que pour le logement où sont situés ses bureaux. En effet, ce n'est qu'à raison des fonctions exercées par le locataire dans un quartier déterminé que le délai du congé est prolongé. Son domicile, comme fonctionnaire, est dans le quartier où il remplit son emploi; s'il lui plaît d'avoir un autre domicile pour son habitation et celle de sa famille, les délais du congé pour cet autre logement rentreront dans la règle ordinaire.

859. Lorsqu'un jardin est joint à une habitation, il faut, en ce qui touche le délai du congé, distinguer si c'est le jardin ou l'habitation qui est l'objet principal de la location.

Si le logement est l'objet principal de la location, le bail verbal du jardin a la même durée que celui de l'habitation à laquelle il est joint, et il est subordonné pour

(1) C'est à tort que M. Duvergier (t. 4, n° 40) prétend que le délai de six mois doit être réciproque entre le locataire et le bailleur.

le congé aux mêmes délais d'usage. Conséquemment, pour les baux de maisons entières, corps de logis entiers *avec jardin*, le délai du congé est toujours le même, et de six mois, comme pour les maisons entières et corps de logis entiers sans jardin.

A l'égard des baux verbaux de logements, soit au rez-de-chaussée, soit à l'un des étages de la maison *avec jardin*, d'après la distinction établie ci-dessus, lorsque c'est l'habitation qui est l'objet principal de la location, les délais à observer pour les congés réciproques sont toujours subordonnés au prix de la location; ils doivent être donnés à trois mois si le prix du loyer excède 400 francs, et à six semaines s'il n'est que de 400 francs et au-dessous (1).

Au contraire, si le jardin est l'objet principal de la location, et l'habitation l'accessoire, la location est présumée faite pour une année entière. L'entrée en jouissance, de même que pour les jardins loués séparément, a lieu à l'époque de la Saint-Remi (1er oct.). Les délais réciproques du congé sont de six mois, et le congé doit être donné avant la Saint-Hugues (1er avril), pour sortir à l'époque de la Saint-Remi (1er oct.). (Denisart, *Collection de Jurisprudence*, vo *Congé*, no 13; *Cahier de MM. les Juges de paix de Paris;* revisé en 1891).

Les jardins potagers, maraîchers ou fleuristes, sont, à l'égard de la durée de la location et des délais du congé, soumis aux mêmes usages. (Mêmes autorités.)

860. Il faut que les délais de six semaines, de trois mois et de six mois soient pleins. Ainsi les termes commençant à Paris le 1er des mois de janvier, d'avril, de juil-

---

(1) Jugement dans le même sens rendu par la 5e ch. du Tribunal civil de la Seine, le 24 nov. 1853 (*Droit*, 4 janv. 1854). Dans l'espèce, la location était de 300 fr. et se composait d'un pavillon et d'un petit jardin, le tout dépendant d'une maison plus importante. Le Tribunal a considéré que cette énonciation et surtout le prix du loyer ne pouvaient faire admettre que ce pût être là une maison entière et que l'on fût tenu de donner congé six mois à l'avance; en conséquence, il a déclaré bon et valable le congé qui dans l'espèce avait été donné seulement six semaines à l'avance.

Jugé de même par la chambre des vacations du Tribunal civil de la Seine, le 10 septembre 1857 (*Droit*, 30 sept. 1857) que, les délais des congés étant réglés à Paris sur le prix de la location, le congé d'un appartement avec jardin, d'un loyer annuel, par exemple de 500 fr., est valablement donné à trois mois.

let, d'octobre, les congés doivent être donnés au plus tard aux époques suivantes :

1° La veille du demi-terme, c'est-à-dire le 14 des mois de février, mai, août et novembre, lorsque la location est d'un loyer annuel de 400 francs et au-dessous;

2° La veille du commencement du dernier terme, c'est-à-dire les 31 décembre, 31 mars, 30 juin, 30 septembre, lorsque la location est au-dessus de 400 francs;

3° La veille du commencement de l'avant-dernier terme, c'est-à-dire les 31 décembre, 31 mars, 30 juin, 30 septembre, lorsqu'il s'agit de maisons entières, de corps de logis entiers, boutiques, appartements occupés par des commissaires de police, juges de paix et autres personnes ci-dessus désignées n° 858 (1).

Si la veille du jour du demi-terme ou du terme était un dimanche ou une fête légale, il faudrait que le congé fût donné la veille. Ainsi, il faut que le délai du congé soit complet; d'où il suit que quand, pour le rendre tel, il ne manquerait qu'un jour, il ne pourrait pas produire son effet (Nancy, 12 juill. 1833; Troplong, n° 419).

Cette observation s'applique à tous les congés et en quelques lieux qu'ils soient donnés.

861. Mais le congé ne pourrait être signifié pour sortir au *demi-terme*. Un tel usage n'a jamais été admis à Paris. Cependant, s'il arrivait que, par suite d'une convention particulière, le congé fût donné et accepté pour le *demi-terme*, le locataire serait-il fondé à réclamer le délai de grâce que d'ordinaire l'on accorde pour vider les lieux et faire les réparations locatives? Nous pensons qu'en droit strict le délai de grâce ne serait pas dû dans ce cas; si donc le congé avait été donné, par exemple, pour le demi-terme de juillet à octobre, le locataire devrait sortir le 15 août. Toutefois, nous croyons qu'il serait équitable de

(1) Le délai supplémentaire que l'usage accorde au locataire pour opérer son déménagement (voyez p. 402) ne compte pas dans le calcul du temps qui doit séparer la signification du congé de la fin bail. Ainsi, sous prétexte qu'on n'est tenu de déménager que le 8 ou le 15, on ne pourrait prétendre que le congé serait donné en temps utile, trois mois ou six mois avant le 8 ou le 15. Le congé, pour être valable, doit être donné au plus tard la veille du premier ou la veille du demi-terme (Delvincourt, t. 3, notes, 195; Duvergier, t. 4, n° 67; Troplong, n° 420). C'est par erreur, sans doute, que M. Duranton, t. 17, n° 167, a émis une opinion contraire.

partager le délai de grâce et de dire que, dans le cas dont il s'agit, le locataire qui occupe un appartement d'un loyer annuel au-dessus de 400 francs ne devrait déménager que le 22 août. Il nous semble de toute justice de faire profiter le locataire de la moitié du délai de grâce, si d'ailleurs cette prolongation de jouissance est sans inconvénient pour le propriétaire.

862. Nous avons dit ci-dessus, page 386, que, quand la durée de la location n'a point été déterminée par la convention, les parties peuvent faire cesser le bail par un congé donné dans les délais d'usage. Mais, lorsque le locataire n'est point encore entré en jouissance, peut-il donner congé des lieux qu'il a loués? En d'autres termes, pour que le locataire ait le droit de donner congé, faut-il qu'il ait occupé les lieux, ou, du moins, qu'il ait été investi de leur jouissance? Pierre a loué à Paris, et moyennant 1,000 francs de loyer annuel, un appartement dans la maison dont Paul est propriétaire. La location a été faite dans le courant du terme d'avril, pour occuper les lieux au terme de juillet suivant. Mais Pierre change d'avis, et le 20 juin suivant il donne congé pour le 1er d'octobre; ce congé est-il valable? L'affirmative ne nous semble pas douteuse. Le propriétaire, ayant un terme franc pour relouer, n'a pas à se plaindre; c'est là, d'ailleurs, tout ce que l'usage exige, et l'usage, comme l'on sait, est souverain dans cette matière : il suffit donc d'en observer les délais ordinaires.

Il va sans dire que, dans l'exemple ci-dessus, le locataire devra le loyer de l'appartement pour un terme, celui de juillet à octobre.

Ainsi, pour que le locataire puisse donner congé, il n'est pas nécessaire qu'il ait occupé les lieux ou qu'il ait été investi de leur jouissance. En effet, l'article 1736 du Code civ. ne distingue pas entre ces deux cas, il dispose seulement que, si le bail est sans écrit, c'est-à-dire, sans durée déterminée, le congé ne peut être donné que dans les délais d'usage. La 5e chambre du tribunal de la Seine a, sous la présidence de M. Michelin (1843), jugé deux fois la question en ce sens.

863. Le sou pour livre du portier et l'impôt des portes et fenêtres, à la charge du locataire, entrent dans le prix de la location. Ainsi, le congé d'un logement dont le loyer

est au-dessous de 400 francs en principal, mais qui, par l'addition du sou par livre, s'élève au-dessus de 400 fr., devra être donné à trois mois (Paris, 9 mai 1811; D.A., v° *Louage*, n° 685; voy. aussi le jug. du trib. de la Seine rapporté ci-dessus, p. 500, note 1).

Cependant, la même Cour (3e ch.), par arrêt du 23 août 1828, et le Tribunal de la Seine (5e ch.), ont jugé que le sou pour livre du portier et l'impôt des portes et fenêtres, ne doivent pas être ajoutés au prix principal du loyer; que, relativement au sou pour livre, il n'est, de la part du locataire, qu'une contribution *à la charge de la maison;* que dès lors le loyer principal doit seul être considéré, et qu'en conséquence il suffit d'un congé à six semaines pour un logement dont le loyer principal est de 400 fr. (*Gaz. des Trib.*, 1er *juillet* 1827 et 24 août 1828).

Pareillement il a été décidé que quand le loyer n'excède pas, à Paris, 400 francs, et que le propriétaire réclame, outre le loyer, une somme quelconque pour frais d'éclairage, par exemple, trois francs par trimestre, le congé est valablement donné à six semaines (Trib. de la Seine, 5e ch., 26 déc. 1846 (1); Bioche, *Journal de procédure*, année 1847, p. 21). Jugé de même par le Tribunal civil de la Seine, 5e ch., le 3 janv. 1854 (2) (*Gaz. des Trib.*, 4 janv. 1854).

---

(1) Le Tribunal a considéré qu'il faut prendre pour règle le taux du loyer en principal et non les accessoires, tels que frais d'éclairage, le décime par franc pour le portier et que ces accessoires suivent le sort du principal.

(2) Dans l'espèce, M. A.... avait loué à M. R.... un logement pour le prix de 400 fr. par an. Au bas de la convention on avait ajouté : « Plus 1 fr. 50 c. par terme pour éclairage. »

M. A... avait donné congé, selon l'usage, dans les six semaines qui ont précédé le 1er janvier 1854. M. R... contestait la validité de ce congé en soutenant que son loyer était, non de 400 fr., mais de 406 fr., à raison de l'éclairage mis à sa charge par le bail.

La difficulté soumise à l'un des juges de paix de Paris a été décidée en faveur du locataire; le congé a été annulé, parce que, le loyer étant de plus de 400 fr., le locataire devait avertir, selon l'usage, trois mois au moins avant l'expiration du terme.

Le sieur A... a fait appel de cette décision devant le Tribunal de la Seine. Jugement infirmatif qui valide le congé : « Attendu que le loyer a été fixé à 400 fr. par le bail; que l'éclairage étant une charge à part, non comprise dans le bail, ne pouvait être compris dans le taux de ce bail; qu'au surplus le juge de paix l'avait complétement reconnu en ne se déclarant pas incompétent, puisque les loyers au-dessus de 400 fr. sortent de sa juridiction.

Les décisions contradictoires que nous venons de rapporter prouvent qu'il sera toujours prudent pour le locataire de s'entendre avec le propriétaire relativement au sou pour livre, aux frais d'éclairage et à la contribution des portes et fenêtres, et d'en faire l'objet d'une clause particulière du bail ou de l'engagement écrit qui en tient lieu.

Mais si les parties ne s'en étaient point expliquées, nous pensons qu'il faudrait compter dans le loyer la contribution des portes et fenêtres, le sou pour livre et les frais d'éclairage; car le prix de la location doit se composer de tout ce que le locataire paie à raison du logement qu'il occupe.

Au reste, quant au sou pour livre (1), l'usage s'en perd tous les jours, et la plupart des propriétaires louent leurs appartements moyennant un prix déterminé, francs et quittes de la contribution des portes et fenêtres, et de toute participation aux gages du portier et à l'éclairage.

864. A Paris, l'usage accorde au locataire, pour vider les lieux loués et faire faire les réparations locatives, un délai de huit jours, lorsque le prix du loyer est au-dessous de 400 francs, et de quinze jours, lorsqu'il est au-dessus ou lorsqu'il s'agit de la location d'une maison entière, d'un corps de logis entier ou d'une boutique.

Mais ce délai supplémentaire de huit ou de quinze jours est-il de rigueur ou n'est-il qu'un *délai de grâce*, une faveur accordée par le propriétaire? En d'autres termes, le locataire a-t-il, dans tous les cas, le droit de se prévaloir de l'usage et de rester dans les lieux jusqu'au jour de l'expiration de la huitaine ou de la quinzaine après le terme fixé pour la fin du bail?

M. Duvergier, t. VI, n° 68, s'exprime ainsi à cet égard:

« Quoique, dit-il, le délai de grâce de huit ou de quinze jours soit constamment accordé; quoique, à Paris surtout, il se confonde presque avec le délai de droit, et qu'on soit fort disposé à le regarder plutôt comme une partie du

(1) La 5e chambre du Tribunal de la Seine a jugé que le sou par livre reste à la charge du propriétaire quand il n'est point expressément convenu qu'il sera payé par le locataire (*Gaz. des Trib.*, année 1826). Il faut cependant avertir qu'en cas de contestation à cet égard, le propriétaire, si le bail est verbal, sera cru sur son affirmation.

temps de jouissance qui est dû, aux termes du bail, que comme une concession de faveur, je crois néanmoins que les tribunaux devraient repousser le locataire qui, sans raison, sans utilité, uniquement pour contrarier le propriétaire ou le locataire qui doit lui succéder, réclamerait le délai de huitaine ou de quinzaine. L'opinion que j'émets ici pourra trouver de l'opposition, parce que, ainsi que je le disais à l'instant, on se méprend, en général, sur le caractère de ce supplément de quelques jours accordés aux locataires. Mais, si l'on songe que c'est un délai de grâce, qu'il est accordé pour faire le déménagement, on conviendra que là où la faveur n'est pas nécessaire, que, lorsque le déménagement peut, sans aucun inconvénient, être opéré dès le lendemain de l'expiration du bail, le délai ne doit pas être accordé. »

M. Troplong, n° 420, partage aussi cet avis : « Le délai supplémentaire, dit-il, est de pure faveur; il ne compte pas dans le calcul des époques de congé; en droit strict, il n'est pas dû; c'est seulement une grâce qu'on accorde au locataire embarrassé pour déménager et s'emménager. Il ne pourrait être demandé et obtenu par celui qui trouverait vide l'appartement dans lequel il doit entrer. Ce délai n'entraîne pas de supplément de prix, sauf convention contraire. »

Pour nous, nous considérons également comme un terme de grâce le délai de huit ou de quinze jours que, suivant le taux ou la nature de la location, on accorde au locataire après l'expiration du bail verbal ou écrit. En effet, cet espace de temps n'entre pas dans le terme du congé, qui doit toujours être signifié au moins la veille des premiers janvier, avril, juillet et octobre, s'il s'agit d'un congé à trois ou à six mois, et les 14 février, mai, août et novembre, s'il s'agit d'un congé à six semaines. Mais les locataires sont tellement accoutumés à profiter du délai de huit ou de quinze jours, sans que les propriétaires songent même à s'opposer à cette continuation de jouissance, qu'il en est résulté que les emménagements ne s'opèrent habituellement que le 8 ou le 15, bien que le terme commence à partir du premier jour du mois. Dans cet état de choses, on ne peut donc exiger que le locataire sorte des lieux avant le 8 ou le 15; c'est qu'en effet un locataire, succédant à un autre, il arriverait que, si le locataire était obligé de faire

son déménagement avant cette époque, il serait exposé à se voir sans habitation, puisque le local qu'il devrait occuper continuerait à être habité jusqu'au 8 ou au 15, par un autre locataire. Tel est l'usage qui s'est introduit, usage auquel on ne pourrait faire violence sans inconvénient. Le délai supplémentaire est donc *de rigueur*. Ainsi, le propriétaire ne peut contraindre le locataire qui a reçu ou donné congé pour sortir des lieux avant l'expiration des huit ou quinze jours. Dans le cas même d'un bail écrit où il est stipulé que la location finira le 1er, le locataire peut se prévaloir du délai de grâce et rester dans les lieux jusqu'au 8 ou au 15. Pour qu'il en fût autrement, il faudrait qu'il existât dans le bail une clause qui interdirait formellement au locataire le droit de réclamer le bénéfice du délai supplémentaire (1).

Au reste, la jurisprudence de la 5e ch. du Tribunal civil de la Seine paraît être bien fixée sur ce point : elle accorde constamment, pour la sortie des lieux, le délai de huit ou de quinze jours (2), excepté lorsque le locataire est absent ou décédé. Dans ces deux dernières hypothèses, il est évident que le défaut d'intérêt doit faire refuser le bénéfice du délai.

---

(1) Denisart, qui écrivait vers le milieu du siècle dernier, mentionne aussi cet usage dans sa *Collection de jurisprudence*, v° *Congé pour la résolution des locations*, n° 16. « Quoiqu'un congé, dit-il, soit donné et déclaré valable pour le 1er avril, pour le 1er juillet, etc., on accorde néanmoins encore un délai au locataire pour sortir; par exemple, dans le cas d'un congé de six semaines, on ne peut exécuter la sentence qui déclare le congé valable que le 8 du mois, à midi; le locataire a jusqu'à ce moment pour sortir, rendre les clefs, etc.; il a jusqu'au 15, quand il s'agit d'un logement qui demanderait trois ou six mois de délai pour le congé. »

(2 Un jugement de la 5e ch., du 17 janv. 1844 (*Droit*, 3 févr. 1844), a même été beaucoup plus loin ; il a décidé que : « Encore bien que par le bail, les termes de loyer aient été stipulés payables le 1er de chaque terme, les poursuites dirigées par le propriétaire avant l'époque fixée par l'usage, c'est-à-dire le 8 ou le 15, selon l'importance du loyer, sont prématurées et comme telles nulles. En conséquence, les offres réelles faites par le locataire le jour fixé par l'usage pour le paiement, sont valables, bien qu'elles ne contiennent aucune somme pour les frais faits contre lui avant cette époque. Les frais de l'instance en validité, engagés sur de pareilles offres, doivent être à la charge du propriétaire. »

Mais ce jugement, rendu dans une espèce isolée et après partage des magistrats qui l'ont prononcé, ne doit pas être suivi; il est contraire à la jurisprudence que nous avons indiquée p. 176, note 1, et d'après laquelle le loyer est exigible le premier du mois de chaque terme.

Alors même qu'un jugement a prononcé l'expulsion d'un locataire d'une manière fixe, par exemple, pour l'époque du 1er *juillet prochain*, le locataire n'en jouit pas moins du délai de grâce accordé par l'usage. En conséquence, à Paris, le locataire a le droit de rester dans les lieux loués jusqu'au 8 ou 15 inclusivement, suivant que le prix de la location est au-dessus ou au-dessous de 400 fr. (Trib. de la Seine, 1re ch., 10 juill. 1845; *Gaz. des Trib.*, 11 juill. 1845).

865. L'usage attesté par Denisart (vo *Congé*, t. 1er, p. 616) de donner congé des jardins et marais situés dans l'enceinte de la ville de Paris avant le 1er avril (la Saint-Hugues) pour le 1er octobre (la Saint-Remi), continue à être observé (Délibérations et Cahier précités de MM. les Juges de paix de Paris).

866. Afin de faire connaître les délais qui, d'après l'usage des lieux, doivent être observés pour la signification des congés dans les cantons ruraux du département de la Seine, nous ne croyons mieux faire que de publier ici la délibération qui a été prise à cet égard, le 23 avril 1844, par la chambre des huissiers de ce département.

CANTONS.	NATURE DES LOCATIONS.	DÉLAIS DES CONGÉS.
Saint-Denis	Maisons entières, corps de logis, boutiques ou appartements au rez-de-chaussée.	3 mois.
	Appartements avec jardin ou avec cellier, bûcher, cabane à lapins par bas, écurie ou cave.	3 mois.
	Appartements, quelle que soit l'importance du loyer, lorsqu'il n'y a rien par bas.	6 semaines.
	Pièces de terre, vignes.	Le 10 nov. pour le 11 nov. (St-Martin).
Pantin. . . .	Maisons entières, corps de logis, boutiques, etc.	6 mois
	Appartements dont les loyers excèdent 400 fr.	3 mois } comme à Paris.
	Logements de 400 fr. et au-dessous. . .	6 sem.
	Maisons et logements avec jardin d'année en année.	Mêmes délais que pour les local. sans jardin.
	Maisons et habitations de cultivateurs, de la Saint-Martin à la Saint-Martin. . .	Le 10 mai.
	Magasins et chantiers.	Comme à Paris.
	Pièces de terre, vignes.	Le 10 nov. pour le 11 nov. (St-Martin)

CANTONS.	NATURE DES LOCATIONS.	DÉLAIS DES CONGÉS.
Neuilly.	Maisons entières, corps de logis, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Maisons et logements avec jardin, d'avril en avril.	6 mois.
	Maisons et logements de blanchisseurs.	6 mois.
Courbevoie.	Maisons entières, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Maisons et logements avec jardin, d'avril en avril.	6 mois.
	Maisons et habitations de vignerons et cultivateurs, de la Saint-Martin à la Saint-Martin.	6 mois.
	Pièces de terre, vignes.	Le 10 novembre pour le 11 novembre.
Nanterre.	Logements d'ouvriers ou personnes en chambre, de terme en terme.	3 mois.
Sceaux.	Maisons entières, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Maisons ou habitations avec terres.	Avant le 11 mai pour le 11 novembre.
	Pièces de terre, vignes.	Le 10 novembre pour le 11 novembre.
Charenton.	Maisons, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Magasins au-dessus de 300 fr.	6 mois.
	Magasins de 300 fr. et au-dessous.	3 mois.
	Jardins, d'avril en avril.	6 mois.
Villejuif, Arcueil, Choisy-le-Roi, Ivry et Gentilly	Maisons, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Maisons et habitations de cultivateurs.	Le 10 mai pour le 11 novembre.
Chevilly, Fresne, Lehay, Orly, Rungis, Thiais, Villejuif et Vitry.	Maisons et logements.	6 mois.
	Pièces de terre, vignes.	Le 10 novembre (1) pour le 11 novembre
Vincennes.	Maisons, boutiques, appartements, etc.	Comme à Paris.
	Maisons et habitations de cultivateurs, dont les loyers sont payables de six mois en six mois.	3 mois.
	Maisons et habitations de cultivateurs, dont les loyers sont payables en quatre termes.	6 mois.
Avenue du Bel-Air et Parc de Vincennes.	Maisons et logements avec ou sans jardin, d'avril en avril.	3 mois.

(1) Dans le louage des biens ruraux, le congé n'étant nécessaire que pour éviter la tacite reconduction, il suffit qu'il soit donné ou reçu la veille de

867. A Versailles, les termes de loyer sont les mêmes qu'à Paris, mais les délais pour donner congé sont différents dans certains cas. Ainsi, le délai du congé est de six mois pour les boutiques sur la voie publique et dans les passages, et pour les maisons entières et corps de logis entiers ; mais pour les autres locations, à l'exception des jardins et des maisons avec jardins, les congés se donnent à trois mois pour les loyers qui excèdent deux cent francs, à quelques sommes qu'ils puissent monter; et à six semaines pour ceux qui sont inférieurs à cette somme. Le locataire est tenu de faire voir les lieux tous les jours autres que les jours fériés, savoir : les boutiques et baraques de midi à six heures, les autres localités de midi à quatre heures. Le locataire sortant doit remettre les clefs et les lieux le 8 à midi, pour les locations de 400 fr. et au-dessous, et le 15 à midi, pour les locations au-dessus de 400 fr., et pour celles des boutiques, des maisons entières et des corps de logis entiers (Sauger, *Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, p. 76, 86, 93, 94, 432 et 433).

868. A Orléans, selon Pothier (*Du contrat de louage*, n° 29), les locations verbales commencent et expirent à la fête de Saint-Jean Baptiste. Cet auteur ajoute : « Lorsque les parties ne se sont pas expliquées sur la durée du bail, il est censé fait pour un an, à commencer du terme prochain ; et, si le locataire est entré en jouissance avant le terme, il est censé fait, tant pour le temps qui doit courir depuis qu'il est entré en jouissance jusqu'au terme, que pour un an depuis ledit terme ; il expire de plein droit au bout de l'année, sans qu'il soit nécessaire de donner congé auparavant. »

869. Dans le Bourbonnais, la durée des baux des maisons est d'un an, et le congé doit être donné trois mois avant la fin de la location.

870. En Auvergne, les baux sont faits pour un an, et le congé doit être donné six mois d'avance.

871. En Franche-Comté, l'usage est de donner congé

---

l'expiration de la location Nous avons dit ailleurs que ce congé est valable même après l'expiration du bail, pourvu toutefois qu'il ne se soit point déjà écoulé un délai assez long pour opérer la tacite réconduction (Voyez p. 464, note 1).

six mois avant la sortie, lorsqu'il s'agit d'un magasin ou d'un appartement loué 400 fr. ou au-dessus. Pour les baux dont le prix est inférieur à cette somme, le délai n'est que de trois mois. C'est ce que la Cour de Besançon a décidé par arrêt du 31 août 1836, dans une espèce où il s'agissait du bail d'une boutique louée moins de 400 fr. (Duvergier, t. IV, n° 49, et Curasson, t. Ier, p. 362).

872. A Lyon, les termes de loyer sont fixés à la Saint-Jean (24 juin), et à la Noël (24 décembre). Les congés doivent être donnés, pour les appartements, trois mois d'avance; pour les magasins et locaux destinés au commerce, six mois d'avance. Il n'y a pas d'usage bien établi pour les locations générales, parce que les locations de cette nature sont presque toujours réglées par écrit. Cependant, à défaut d'écrit, le congé devrait être signifié six mois d'avance. Telle est la jurisprudence du Tribunal civil de Lyon en matière de locations (*1*).

873. A Grenoble, le congé des appartements, magasins, etc., doit être donné avant le 1er février pour sortir le 14 septembre suivant (Pagès, *Usages et règlements locaux du département de l'Isère*, p. 164).

874. A Marseille, les congés doivent être donnés le 15 mai, pour sortir au jour de Saint-Michel (29 septembre) suivant.

875. A Toulouse, le délai du congé est de six mois; il doit être donné six mois avant l'expiration de la location (Saultaque, sur l'art. 1er du titre 8 de la coutume de Toulouse).

A Albi, les congés pour les appartements ou chambres loués au mois doivent être donnés 15 jours à l'avance. Pour les loyers de six mois ou un an, ils doivent l'être trois mois avant l'expiration du bail. — A Castres, les délais du congé sont de six mois pour une maison ou partie de maison d'un loyer annuel de 300 francs ou au-dessus, pour une maison ou portion de maison avec boutique de marchand, ou seulement d'une boutique de marchand d'un loyer annuel de 200 francs au moins. Si le loyer de la maison ou portion de maison avec boutique ou atelier d'artisan n'est que de 120 francs, le délai du congé est de

(1) Nous devons la communication de ces renseignements à la bienveillance d'un magistrat distingué de ce Tribunal.

trois mois; si le loyer est de 150 francs, le délai est de quatre mois. — Le délai est de deux mois pour un loyer de 100 francs par an, pour l'occupation de quelques chambres avec atelier d'artisan; d'un mois et demi si le prix de la location ne dépasse pas 80 fr. par an. — Pour les chambres garnies, louées à tant par mois, quel que soit le prix du loyer, le délai n'est que de 15 jours (Clausade, *Usages locaux du département du Tarn*, p. 173).

876. Dans le Béarn, c'est à une année qu'est fixée la durée des baux. Le délai dans lequel on est tenu de signifier le congé est de trois mois avant l'expiration de l'année, et de six mois s'il s'agit de magasin ou de boutique (Duvergier, t. XIX, n° 59).

877. A Bordeaux, le congé doit être accepté ou signifié trois mois d'avance. Remarquez que ce délai de trois mois ne court pas du jour de l'expiration du congé, mais seulement de celui auquel le terme suivant commencera. C'est ce que la Cour de Bordeaux a décidé par arrêt du 16 juin 1829 (1).

878. Dans la Touraine, les époques fixées pour la si-

---

(1) Dans l'espèce, les époux Leroux, locataires d'un appartement du sieur Malvezin, se prévalaient d'un usage existant anciennement à Bordeaux, pour soutenir que le locataire pouvait quitter les lieux loués quand bon lui semblait, sans être contraint à donner congé d'avance; ils prétendaient en outre qu'en supposant que cet ancien usage eût été abrogé par le Code civ., et qu'aujourd'hui le locataire fût obligé de donner congé trois mois d'avance, comme l'est le propriétaire à Bordeaux, ils s'étaient conformés à cette obligation, et devaient être dès lors autorisés à retirer leurs meubles de l'appartement, trois mois s'étant écoulés depuis le jour du congé donné par eux. Mais la Cour rejeta le système des époux Leroux par les motifs suivants :

« Attendu qu'il n'existe point d'acte écrit constatant les conventions arrêtées entre les parties, au sujet de la location de l'appartement que les intimés occupaient dans la maison de l'appelant; — Attendu qu'aux termes de l'article 1736 du C. civ., lorsqu'il n'y a pas de bail écrit, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux; que cet article impose au locataire comme au bailleur la nécessité de donner congé; qu'il ne se réfère à l'usage des lieux qu'à l'égard du délai que les parties doivent s'accorder; — Attendu qu'à Bordeaux il est d'usage qu'en matière de location les parties se préviennent du congé trois mois à l'avance; — Qu'en fait, le quartier (le terme) avait commencé le 10 janvier 1829; que la dame et le sieur Leroux ne prévinrent pas le sieur Malvezin de leur intention de quitter l'appartement qu'ils occupaient chez lui au commencement du quartier; que le premier acte par lequel ils avaient annoncé leur volonté à cet égard (c'est-à-dire le congé) est du 28 février; — Qu'il suit de là que la location ne pouvait se terminer qu'à la fin du quartier qui commençait au 10 avril et devait durer jusqu'au 10 juillet, etc. »

gnification des congés sont les fêtes de Notre-Dame-de-Mars (25 mars), de Saint-Jean-Baptiste (24 juin), de Saint-Michel (29 septembre), et de Noël (25 décembre). Le congé doit être donné à six mois pour une maison entière ou une auberge, et à trois mois pour un appartement.

879. Dans le Poitou, il doit aussi être signifié aux mêmes époques; mais les délais qui s'écoulent entre la signification du congé et la sortie des lieux diffèrent en ce qu'il faut que le congé soit donné six mois d'avance pour une maison avec boutique; six mois pour une maison sans boutique; trois mois pour une portion de maison ou un corps de logis séparé.

A Blois, les locations verbales sont d'une année; elles vont de Noël à Noël ou de Saint-Jean à Saint-Jean (Fourré, *Sur la Coutume de Blois;* Duvergier, t. IV, n° 57).

880. A Rennes, les baux durent un an; ils commencent et finissent aussi à la Saint-Jean-Baptiste; mais ils ne cessent pas de plein droit: celle des parties qui veut mettre un terme à la location doit faire accepter ou signifier un congé trois mois avant l'expiration de l'année (Poullain-Duparc, sur l'art. 182 de la coutume de Rennes).

Dans l'arrondissement de Brest, les congés doivent être signifiés au plus tard le 1er février pour le 1er avril ou au 21 juillet pour le 29 septembre (Limon, *Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère* p. 171).

A Nantes, le congé doit être signifié trois mois avant la Saint-Jean, sans aucune distinction pour les immeubles et pour toute espèce de location, quel que soit le taux annuel du loyer et sans avoir égard à l'industrie ou à la profession du locataire. La notification du congé doit être faite le 24 mars au plus tard (Jugem. du Trib. civ. de Nantes, 4 juin 1850; Sibille, *Usages locaux et règlements du département de la Loire-Inférieure*, p. 105).

881. En Normandie, les délais des congés ne sont pas uniformes; c'est ce qu'enseigne Houard dans son *Dictionnaire de droit normand,* au mot *Bail,* n° 3 : « De droit, dit-il, tout bail verbal pour les biens de ville est d'une année; et, après la jouissance d'une année, le propriétaire doit avertir le locataire six mois avant l'expiration de la deuxième année, s'il est question d'un corps de logis entier; s'il s'agit, au contraire, d'une partie de maison en

quelques endroits, l'avertissement doit donner six mois de vide, et il n'est dû que six semaines pour une chambre; en d'autres endroits, au-dessus de vingt livres de loyer, l'avertissement doit précéder de six mois la sortie, et de trois mois au-dessous de ce prix. A cet égard, l'usage des lieux est l'unique règle.

Dans le ressort de la Cour de Caen, la durée des baux est d'une année, quand il s'agit d'un hôtel ou d'une maison de la même importance; de six mois pour une maison moins considérable, mais ayant cave et grenier, et de trois mois, enfin, pour les maisons qui n'ont ni cave ni grenier. Les congés doivent être donnés trois mois d'avance pour les maisons de la dernière classe; six mois pour celles de la deuxième classe, et un an enfin pour celles de la première (Trib. civ. de Caen, 21 mars 1826 et 7 avril 1829; Duvergier, t. IV, n° 60).

382. Une délibération du Tribunal civil du Havre, en date du 7 avril 1837, a constaté les usages locaux de cette ville en matière de locations (1).

---

(1) Voici le texte de cette délibération :

« Il est d'usage, dans la ville du Havre, et cet usage a force de loi, qu'un locataire peut, au bout de la première année de jouissance, et même le dernier jour, lorsqu'il n'a point de bail, remettre à son propriétaire la maison qu'il occupe, et le propriétaire, par identité de raison, peut, dans le cas ci-dessus, louer à un tiers sa maison, sans être obligé d'en avertir le locataire quelque temps auparavant. Mais aussi, lorsque la jouissance a été de plus d'une année, alors le locataire est tenu d'avertir le propriétaire, lorsqu'il veut le quitter, six mois d'avance pour un corps de logis, trois mois d'avance pour une portion de maison, six semaines pour une chambre. Il est également d'usage en ladite ville que les loyers des maisons, sans aucune clause particulière, soient exigibles de six mois en six mois, et que, lorsqu'un locataire sort d'une maison, il doive s'arranger de façon que celui qui le remplace puisse, quatre jours avant l'expiration de son terme, envoyer partie de ses meubles dans la maison qu'il va occuper, parce que celui qui la quitte peut, pendant quatre jours après le terme expiré, avoir encore une partie de ses meubles dans la maison qu'il a vidée.

« Lorsqu'il n'y a point de clause particulière, les maisons en ladite ville sont toujours censées être louées pour une année et ne peuvent être remises auparavant.

« Le propriétaire est tenu d'avertir, dans les délais ci-dessus, le locataire, de vider la maison lorsqu'il y a eu jouissance de plus d'une année. — Il est encore d'usage, dans la ville du Havre, que, pour les corps de magasins et les boutiques, il y ait obligation de donner congé ou de remettre la jouissance six mois avant l'expiration de l'année, lorsque la location a duré plus d'une année. — Quant aux magasins loués au mois, pour faire cesser la jouissance après le premier mois, il n'est pas besoin d'un avertissement préalable; cette

883. En Lorraine, le délai des congés est de trois mois (Nancy, 12 juillet 1835; Troplong, n° 415 *bis*).

884. A Melun, le congé doit être donné au moins trois mois avant la sortie des lieux, outre huitaine pour le déménagement (Sevenet, sur l'article 186 de la coutume de Melun). Voyez add. n° 1121.

SECTION III.

De la forme du congé, à qui et par qui il doit être donné, de la demande en validité et des droits d'enregistrement.

885. Le congé peut être donné verbalement ou par écrit.

Verbalement. Le congé verbal peut présenter de graves inconvénients, en ce que, si l'une des parties le nie, l'autre ne peut invoquer la preuve testimoniale, lors même que le loyer annuel n'excède pas 150 francs (Arg. de l'art. 1715, C. c., qui refuse la preuve testimoniale d'un bail verbal qui n'a encore reçu aucune exécution, et qui est nié, quelque modique qu'en soit le prix. Cass., 12 mars 1816) (1).

---

jouissance cesse de plein droit. Mais, si le locataire est laissé en jouissance, le propriétaire doit lui signifier un congé quinze jours avant l'expiration du mois suivant ou de l'un des autres mois subséquents. La même obligation est imposée au locataire qui veut quitter sa jouissance dans les mêmes cas. — Il en est de même à l'égard des chambres garnies. — Les congés à l'égard des maisons doivent être signifiés, s'il s'agit d'un corps de logis ou d'une portion de corps de logis, avant le terme qui précède de six ou de trois mois l'expiration de la jouissance que l'on veut faire cesser; et encore bien que les six ou trois mois ne soient pas complets, par rapport au nombre de jours, le congé n'est pas moins valable. — Les termes d'usage sont Pâques, Saint-Jean, Saint-Michel et Noël. Ces usages sont applicables à Ingouville et à Graville. »

(1) Il a aussi été jugé que le locataire qui prétend avoir donné congé et qui n'en a pas la preuve écrite, est non recevable dans sa demande, quand même, avec le consentement du propriétaire, il aurait déménagé, et que par des insertions dans les journaux et par des écriteaux, il aurait annoncé que son appartement était à louer. Si le congé est dénié, la preuve testimoniale n'est point admissible (Trib. de la Seine, 2e ch., 19 janv. 1850; *Droit*, 8 fév. 1850). La présence des meubles ne constitue pas le contrat de bail; ce n'est qu'une garantie du paiement des loyers pour le propriétaire; l'enlèvement des meubles ne saurait donc détruire le contrat; le propriétaire, en y consentant, n'a fait que renoncer à un droit établi en sa faveur, ce qu'il est toujours libre de faire. Le Tribunal a pensé que le congé que prétendait avoir donné le locataire étant dénié par le propriétaire, la preuve de ce congé devait être écrite et que, dans ce cas, la preuve testimoniale n'était pas admissible

Aussi, nous engageons les propriétaires et les locataires à ne jamais donner ni accepter de congés verbaux.

Par écrit. Il est valablement donné, soit par acte notarié, ou sous seing privé, soit par exploit d'huissier.

886. Lorsque l'une des parties accepte à l'amiable le congé qui lui est donné par l'autre, il suffit alors de le rédiger par acte sous seing privé. Dans ce cas, il doit être fait sur papier timbré, afin d'éviter l'amende s'il était nécessaire de le produire en justice; il doit aussi être daté et signé; il est nécessaire de le faire *double*, car il contient les conventions réciproques (C. c., art. 1325), puisque le propriétaire sera tenu de laisser sortir le locataire, et que ce dernier prend l'engagement de vider les lieux à l'époque déterminée. Il ne faut pas oublier cette mention : *fait double.*

887. Il arrive fréquemment que le propriétaire se contente, pour donner congé, d'apposer son acceptation au bas de la quittance qu'il remet au locataire. Nous ne saurions trop détourner les propriétaires et les locataires d'un semblable moyen, non-seulement parce qu'aux yeux de la loi un congé donné de cette façon n'est point valable (1), comme congé sous seing privé, mais encore parce qu'il peut en résulter bien des difficultés. En effet, il est certain qu'un congé apposé ainsi au bas d'une quittance ne saurait être valable, puisque la preuve de l'existence du congé se trouve entre les mains du locataire et dépend de sa volonté, et que, d'un autre côté, la loi déclare nul l'acte constitutif d'une convention qui n'est pas fait en autant de doubles qu'il y a de contractants (Art. 1325, C. c.). Enfin, outre la validité du congé, qui peut être contestée, l'usage de le donner de cette manière peut entraîner de graves inconvénients. Par exemple, si le locataire, soit dans ses intérêts, soit autrement, ne veut pas déménager, il niera la quittance, paiera une seconde fois son terme, et contraindra ainsi le propriétaire à le laisser jouir des lieux jusqu'à la fin du terme suivant.

888. Le congé donné par lettre et accepté de même n'est pas plus valable, comme sous seing privé, que celui

(1) MM. Pigeau (t. 2, p. 419), Duvergier (t. 3, n° 492), Bioche (*Dict. de procédure*, v° *Congé*, n° 28) soutiennent cette opinion qui, toutefois, est combattue par MM. Troplong (n° 425) et Curasson (t. 1, n. 29, p. 364).

qui est apposé au bas d'une quittance. Ainsi, le congé donné dans une quittance ou par lettre ne vaut donc que comme congé verbal, et nous avons suffisamment fait connaître les inconvénients qui résultent d'un congé donné de cette manière. Il est donc prudent, afin d'éviter toute espèce de contestation, de faire un congé sous seing privé *en doubles originaux* (Voyez, à la fin de ce volume, modèle n° 15).

Si les parties ne sont pas d'accord, il est nécessaire de faire signifier le congé par huissier; car, dans ce cas, elles n'ont pas d'autre moyen de faire cesser le bail.

C'est la partie qui le fait signifier qui doit en supporter et payer les frais. Mais lorsque le locataire est redevable d'un ou de plusieurs termes de loyer et que le propriétaire lui a fait signifier congé par huissier, les frais du congé sont à la charge du locataire.

889. Lorsqu'un immeuble loué appartient à plusieurs propriétaires par indivis, le congé doit être donné par les copropriétaires; cependant, le congé donné par un seul est valable, si, du reste, il n'est pas désavoué par les autres copropriétaires (Cass., 5 pluviôse an XII; Douai, 6 fév. 1828). Mais, si le congé était signifié par l'un des copropriétaires par indivis, contre la volonté des autres, ce congé ne serait pas valable. Le bail se continuerait (Troplong, n° 428, et Curasson, t. 1er, pag. 365, n° 31).

890. Le congé que le propriétaire a fait signifier à l'un des locataires solidaires seulement, est valable à l'égard de l'autre (Paris, 4e ch., 18 avril 1857, *Gaz. des Trib.*, 28 mai 1857; Trib. de la Seine, 5e ch., 3 avril 1857, *Droit*, 16 avril 1857).

Pareillement, est suffisant et valable le congé des lieux loués à une société en nom collectif, lors même qu'il n'est donné qu'à un seul des associés et sans employer la raison sociale (Trib. de la Seine, 19 juill. 1862; *Droit*, 12 sept. 1862).

891. Mais, quand le bail a été consenti à plusieurs locataires par indivis, le congé donné par l'un d'eux suffit-il pour faire cesser la location à l'égard des autres colocataires.

On doit distinguer si les preneurs sont ou non solidaires entre eux. — Si les preneurs sont solidaires, le congé don-

né par l'un d'eux, pour ce qui le concerne, est insuffisant; il faut, pour mettre fin au bail, le concours de tous les preneurs (Cass., 19 avril 1831, D.P.31.1.143 (1). —Mais si la solidarité n'existe pas entre les preneurs, le congé donné par l'un d'eux sera valable et aura pour effet de rompre le bail; si les autres preneurs continuent leur jouissance, c'est alors un nouveau bail tacitement consenti à leur égard par le propriétaire, et qui n'engage point celui qui a fait signifier le congé (Curasson, t. 1er, p. 365, n° 30, et Troplong, n° 429).

892. L'héritier du bailleur a qualité pour donner congé au preneur, tant en son nom personnel que comme se portant fort pour ses cohéritiers mineurs. La raison en est que l'exécution d'une obligation indivisible (tel est un bail) peut être suivie en entier par chacun des cohéritiers du créancier (Arrêt de la Cour d'Orléans du 15 décembre 1814, rapporté dans le *Recueil de jurisprudence* de cette Cour, par M. Collas de La Noue, v° *Bail*, n° 107).

893. Le congé donné par huissier à la requête du propriétaire, et signifié au locataire, est-il nul lorsque la copie est laissée au portier?

Le Tribunal de la Seine (2), 1re ch., par jugement du 21 oct. 1837(*Gaz. des Trib.*, 22 oct. 1837), a décidé affirmativement cette question.

Quant à nous, dans le silence de la loi, cette difficulté ne nous paraît pas susceptible d'une solution absolue; mais il faut avouer que si ce mode de remise de la copie n'entraîne pas nullité, il peut offrir néanmoins de graves inconvénients par l'état de dépendance où se trouve le portier vis-à-vis du propriétaire; aussi, appartient-il aux magistrats d'apprécier les circonstances de la cause et d'annuler l'acte, s'ils reconnaissent que le portier s'est rendu coupable de négligence ou de fraude envers le locataire.

---

(1) La 5e chambre du Tribunal de la Seine paraît admettre une jurisprudence contraire; en effet, un jugement de cette chambre du 29 janvier 1848 (*Droit*, 9 fév. 1848) a décidé que le congé donné par l'un des deux locataires solidaires sans le consentement et même contre la volonté de l'autre est valable et obligatoire pour celui-ci comme pour celui qui devra quitter les lieux.

(2) Le Tribunal a considéré que le portier était encore plus le serviteur du propriétaire que celui du locataire et que la copie de l'exploit ne saurait être laissée à une personne ayant un intérêt opposé à celui du défendeur.

Telle est aussi sur ce point l'opinion de MM. Carré et Chauveau, *Lois de la procédure*, t. Ier, p. 420, et t. VII, p. 86, et Bioche, *Dict. de procédure*, v° *Exploit*, n° 265.

Le portier a qualité pour recevoir les exploits signifiés à la requête du locataire au propriétaire qui habite la même maison; l'influence du locataire sur le portier ne peut, en effet, contre-balancer celle du propriétaire.

894. Est nul le congé donné à un locataire détenu, encore bien que ce congé ait été signifié au dernier domicile, alors que la signification n'en est point parvenue à la connaissance du locataire (Trib. de la Seine, 5e ch., 31 mai 1842; *Droit*, même année).

895. Le congé donné par exploit d'huissier, à la requête du propriétaire, est signifié au locataire. Si le locataire a cédé son bail, c'est au cessionnaire qu'il doit être signifié, lorsque toutefois le locataire a fait notifier au propriétaire la cession du bail (Nîmes, 28 frim. an XI).

896. Le congé, donné à la requête du locataire, doit être signifié au propriétaire, ou, s'il est absent, à son fondé de pouvoir ou à celui qui est chargé de l'administration de ses biens.

897. Si le propriétaire est décédé, c'est à ses héritiers ou à celui qui est chargé d'administrer les biens de la succession qu'il doit être signifié.

898. Il n'est pas nécessaire que le congé contienne assignation pour en voir prononcer la validité et ordonner l'expulsion du locataire. Ce n'est que dans le cas où le bailleur prévoit l'opposition du locataire, à la fin du bail, qu'il doit former cette demande. Le plus souvent, elle a lieu à l'occasion d'une demande en paiement de loyers (Pigeau, t. II, pag. 447). De son côté, si le locataire trouve que le congé est irrégulier ou donné hors de terme, il ne doit pas attendre, pour le proposer, que le terme échoie, parce qu'il pourrait mettre dans l'embarras le propriétaire ou principal locataire qui aurait pu louer les lieux à un autre : son silence pourrait être regardé ou comme une approbation du congé, ou comme un dessein de nuire (Rolland de Villargues, v° *Congé*, n° 38).

Si le congé a été donné contrairement aux délais d'usage (par exemple à trois mois au lieu de six mois), ce congé n'est pas nul; il vaut au contraire, mais seulement pour l'époque pour laquelle il aurait dû être régulière-

ment donné (Paris, 4e ch., 4 avril 1850; *Droit*, 6 avril 1850; *Gaz. des trib.*, 14 mai 1850).

Lorsqu'une erreur de date s'est glissée dans un congé, donné en temps utile, par exemple pour le mois de janvier au lieu du mois d'octobre, ce congé peut être déclaré bon et valable. (Trib. de la Seine, 4e ch., 4 déc. 1858; *Droit* 13 déc. 1858).

899. Lorsque, pendant des contestations entre le propriétaire et le locataire, le délai fixé pour le congé vient à expirer, le juge peut d'office en prolonger la durée et déclarer le congé donné pour tel terme valable pour tel autre (Cass., 23 fév. 1814) (1).

900. Le congé est passible, pour son enregistrement, du droit fixe de 3 fr., lorsqu'il est fait par acte notarié ou sous seing privé (Loi du 22 frimaire an VII, art. 51 et 58). Il est soumis au droit de 2 fr., quand il a lieu par exploit d'huissier (Loi du 28 avril 1816, art. 43). — Si le congé, convenu à l'amiable, fait cesser la jouissance avant l'époque fixée par le bail, il produit l'effet d'une rétrocession; le droit proportionnel est dû sur les années restant à courir.

SECTION IV.

Des effets du congé.

901. Le congé a pour effet de résoudre la location lorsqu'il a été valablement donné, ou quoique non valablement donné, lorsqu'il est accepté par celui qui l'a reçu.

Le locataire qui a reçu ou donné congé est obligé de laisser voir les lieux qu'il occupe, afin qu'ils puissent être loués à d'autres. Le refus de laisser les clefs au propriétaire ou à celui qui le remplace peut donner lieu à des dommages et intérêts contre le locataire (Voy. pag. 191).

Ainsi, quand il y a congé, le propriétaire peut contraindre le locataire à sortir des lieux loués à l'époque fixée par le congé, et, de son côté, le locataire peut contraindre le propriétaire à le laisser sortir à cette époque.

---

(1) Dans cette espèce, le congé avait été donné le 30 mars pour le 1er juillet; un arrêt de la Cour de Paris avait prolongé le délai de trois mois, c'est-à-dire jusqu'au 1er octobre suivant, et la Cour de cassation rejeta le pourvoi formé contre cet arrêt. Si par suite de l'erreur de date dans le congé signifié, il y a eu expulsion, l'huissier peut être passible de dommages-intérêts envers le locataire intempestivement expulsé (Trib. de la Seine, 17 juillet 1873; *Droit*, 4 août 1873).

Le congé produit aussi cet effet, que lorsqu'il a été signifié, le locataire, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite réconduction (Art. 1739, C. c.), à moins cependant que les circonstances ne fassent présumer que les parties ont renoncé au congé (Voy. pag. 463).

902. Lorsque le bailleur s'est réservé, par une clause du bail, le droit de le résilier sans indemnité dans le cas où il voudrait faire bâtir sur son terrain, cette réserve implique la condition de substituer aux lieux loués une construction nouvelle.

En conséquence, si, après le départ du locataire qui s'est retiré par suite d'un congé à lui signifié, le propriétaire n'a pas fait construire et qu'il ne justifie d'aucun fait de force majeure qui l'en ait empêché, des dommages et intérêts sont dus au locataire pour réparation du préjudice qu'il a éprouvé (Trib. de la Seine, 4e ch., 1er mai 1862 ; *Gaz. des Trib.*, 3 mai ; *Droit*, 2 mai 1862).

903. Le propriétaire a, pendant tout le délai du congé, le droit de faire placer l'écriteau d'usage. Si donc il s'agit d'une location dont le délai du congé est, par exemple, de trois mois, on pourra mettre écriteau durant les trois mois qui précèdent la sortie des lieux.

S'il est stipulé, dans le bail, que les parties se préviendront six mois d'avance, on peut placer l'écriteau pendant ce délai de congé à six mois. Il va sans dire que, s'il s'agit d'une maison et d'autres locations dont le délai du congé soit de six mois, l'écriteau peut être placé pendant les six mois. Si le locataire a donné congé à trois mois au lieu de six semaines, délai suffisant, ou à six mois au lieu de trois mois, le propriétaire peut mettre l'écriteau dès qu'il reçoit le congé. L'écriteau doit être d'une dimension convenable et placé dans un lieu apparent, mais le moins dommageable au locataire, et conformément aux ordonnances de police. Voyez add. n° 1122.

904. Le propriétaire ne peut mettre un écriteau que pendant le délai du congé, par cette raison que le locataire n'est tenu de laisser voir les lieux que pendant le même délai. Ainsi, un propriétaire n'a pas le droit, par exemple, de placer, un an avant l'expiration du bail d'une boutique, un écriteau à l'extérieur de cette boutique : ce serait porter préjudice au commerçant qui l'occupe ;

il ne peut mettre écriteau que pendant les derniers six mois (1) (De Belleyme, *Ordonnances sur requêtes et sur référés*, t. II, p. 119). Le locataire peut placer un écriteau quand il le juge convenable, puisqu'il ne peut se plaindre d'un trouble apporté à sa jouissance qui résulte de son fait; il est tenu, en ce cas, de laisser voir les lieux. Le locataire ne peut mettre un écriteau pour sous-louer en garni sans la permission du propriétaire ou une autorisation expresse résultant de la location. Voyez add. n° 1123.

CHAPITRE IX.

De la sortie, de la remise des lieux loués et des contestations qui y sont relatives.

SECTION PREMIÈRE

De la Sortie des Lieux.

905. Au jour où expire le bail dont la durée a été fixée ou les délais du congé, et *à midi au plus tard*, le locataire est obligé de remettre au propriétaire les lieux qu'il

---

(1) Jugé dans le même sens que le propriétaire n'a pas le droit de placer, même sur la porte cochère, un écriteau annonçant à louer le magasin et l'appartement d'un locataire, lorsque le bail a encore plusieurs années à courir (dans l'espèce deux ans); l'apposition d'un pareil écriteau, constituant à la fois un trouble à la jouissance du locataire et une grave atteinte à son crédit commercial, donne lieu à des dommages et intérêts en faveur du locataire contre le propriétaire (Paris, 3e ch., 4 juill. 1857; *Gaz. des Trib.* et *Droit*, 11 juill. 1857).

Pareillement, le propriétaire ne peut, pendant la durée d'un bail, faire des annonces pour la mise en location ultérieure de sa propriété, que pendant le délai indiqué par l'usage pour la visite des lieux loués. Le propriétaire d'une maison dans laquelle s'exploite un hôtel garni n'a pas le droit, pour annoncer la location de sa propriété, de la désigner sous le nom où l'enseigne appartenant au maître du fonds d'hôtel garni (Paris, 1re ch., 19 juin 1847, *Droit* et *Gaz. des Trib.*, 20 juin 1847); jugé de même qu'il est interdit au propriétaire de se servir de l'enseigne appartenant à son locataire dans l'écriteau annonçant que les lieux sont à louer (Trib. de la Seine, 5e ch., 14 juill. 1846, *Droit*, 15 juill. 1846. Dans l'espèce, il s'agissait de l'annonce de la location d'un café dit *Café de la Victoire*, et le propriétaire avait fait placer sur un écriteau ces mots : *A louer, le Café de la Victoire*, au lieu de l'annonce ordinaire : *Boutique à louer*.

Le commerçant qui quitte les lieux ne peut mettre sur son enseigne : *Liquidation pour cause de fin de bail non renouvelé* (Trib. de la Seine, 2e ch., 28 mai 1859; *Gaz. de Trib.*, 29 mai 1859; *Droit*, 30 mai 1859).

occupait. En conséquence, il devra, ce jour-là, avoir fait toutes les réparations dont il est tenu (voy. pag. 252), et opéré son déménagement (1).

906. Avant de procéder à son déménagement, le locataire doit payer les loyers échus, et justifier de l'acquit de ses contributions ; autrement, le propriétaire est en droit d'empêcher l'enlèvement de ses meubles.

907. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, ce dernier doit rendre les lieux loués tels qu'il les a reçus, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure (C. c., art. 1730).

908. S'il n'a point été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, sauf la preuve contraire (2) (C. c., art. 1731).

909. Remarquez que, soit qu'il ait été fait un état des lieux ou qu'il n'en ait pas été dressé, le locataire n'est pas tenu des dégradations provenant de cas fortuit, de force majeure ou de vétusté ; mais les réparations locatives sont à sa charge.

910. Lorsque le locataire a fait des changements dans les lieux loués, il est tenu, si le propriétaire l'exige, de les remettre dans l'état où ils étaient au moment du bail.

911. Le propriétaire, même en offrant de payer au locataire la valeur des objets que celui-ci a fait placer dans les lieux loués, n'a pas le droit de l'empêcher de les enlever, lorsqu'ils ne paraissent pas, par leur nature, avoir été mis à perpétuelle demeure, et qu'ils peuvent être détachés sans dégradations pour l'immeuble, comme, par

---

(1) A Paris, les délais des congés expirent le 1er des mois de janvier, avril, juillet et octobre. Mais il est d'usage d'accorder au locataire un délai de grâce de huit ou quinze jours, selon l'importance ou la nature de la location ; ce délai est-il rigoureusement dû ? (Voyez p. 544 et suiv.).

(2) Cette preuve peut être faite par tous les moyens possibles, même par témoins, quelle que soit d'ailleurs la valeur de l'objet du litige ; car il s'agit de prouver un fait et non pas une convention. Ainsi le preneur, en l'absence d'état de lieux, est admis à prouver par témoins que les immeubles loués n'étaient pas en bon état de réparations locatives au moment de l'entrée en jouissance (Bourges, 2 mars 1825 ; Troplong, n° 340 ; Duvergier, t. 3, n° 443 ; Duranton, t. 17, n° 104). — Delvincourt (t. 3, p. 194) pense que la preuve testimoniale n'est pas admissible si l'objet du litige excède 150 fr., mais cette opinion doit être rejetée comme contraire aux vrais principes et à la saine doctrine. Effectivement, il s'agit ici de prouver un fait et non une convention.

exemple, des glaces, une alcôve, des arbres en pépinière, etc. (Duvergier, t. III, n° 460, et Troplong, n° 354).

912. De son côté, le locataire, encore que le propriétaire ne lui en paie point la valeur, ne peut dégrader ni détériorer les peintures qu'il aurait fait exécuter sur les murs ni ailleurs, ni arracher, ni même gâter les papiers qu'il aurait fait coller sur les murs (1) (Bourjon, *Droit commun de la France*).

---

(1) Lepage (*Lois des bâtiments*, t. 2, p. 189) rapporte l'espèce d'un arrêt du parlement de Paris, qui a jugé en ces termes :

« Un locataire, dit-il, avait pris, rue Saint-Denis, à Paris, une maison sans plafonds, ni papiers, ni peintures; il fit faire, à ses frais, des plafonds, de jolies peintures, et fit coller des papiers sur les murs. Le propriétaire ne voulut pas renouveler le bail, et signifia qu'il gardait les changements. Sous prétexte qu'on ne pouvait pas l'empêcher de rétablir les lieux dans leur état primitif, le locataire détruisit les plafonds, gratta les peintures et arracha les papiers. Le propriétaire se pourvut en dommages et intérêts; il soutint que son intention de conserver les lieux dans leur état actuel ayant été connue du locataire, qui n'en disconvenait pas, celui-ci n'avait eu le droit d'y rien détruire; qu'à la vérité les embellissements avaient été exécutés à ses dépens, mais qu'il ne pouvait tirer aucune espèce d'avantage de la destruction des plafonds en plâtre, ni des papiers qui étaient collés sur les murs et non pas sur la toile. A l'égard des peintures, il était évident qu'une espèce de méchanceté avait porté le locataire à les gâter.

« Une sentence du Châtelet ayant adjugé des dommages et intérêts au propriétaire, il y eut appel, qui fut porté à l'audience de la Grand'Chambre, où la sentence fut confirmée par arrêt rendu sur les conclusions de M. Séguier. Nous étions présent, et nous entendîmes que M. l'avocat général invoqua d'abord le principe qui ne permet pas de faire le mal d'autrui sans intérêt pour soi; il observa que les embellissements opérés par le locataire avaient le caractère évident de choses faites avec l'intention de la perpétuelle demeure, puisqu'elles ne pouvaient pas être enlevées sans être entièrement détruites. Ces embellissements étaient devenus parties intégrantes de la maison, et, par conséquent, la propriété du maître de cette maison. Celui-ci avait donc le droit d'exiger ou que l'ancien état des lieux fût rétabli, ou qu'ils fussent laissés dans l'état actuel; le locataire ayant fait son choix pour ce dernier parti, ce dernier ne devait pas toucher à des embellissements qui ne lui appartenaient plus. »

C'est aussi ce qu'un jugement du Tribunal de paix du 4^e^ arrondissement de Paris (*Gaz. des Trib.*, année 1836), a décidé dans l'espèce suivante :

« Le sieur Laforcade avait fait poser du papier de tenture dans l'appartement qu'il occupait dans la maison du sieur Lefevre. Lors de sa sortie des lieux, par suite de difficultés survenues entre lui et le propriétaire, il s'avisa de dessiner sur ce papier des figures grotesques accompagnées d'inscriptions si obscènes que, pour pouvoir louer son appartement, le sieur Lefevre se vit dans la nécessité de faire arracher ce papier, et de le remplacer par une nouvelle tenture. Ces travaux lui ayant occasionné une dépense de 16 francs 85 centimes, il assigna le sieur Laforcade, à fin de remboursement de cette somme. Le Tribunal, considérant que le locataire sortant doit rendre les lieux

913. Le locataire a le droit d'enlever, à sa sortie des lieux loués, les cordons et mouvements de sonnettes qu'il y a fait poser; mais il ne doit pas, comme cela se pratique quelquefois, faire boucher, par exemple, avec des morceaux de fer, les trous par lesquels ces cordons passaient, afin que celui qui le remplacera ne profite point de ces trous et ne puisse que très-difficilement poser de nouvelles sonnettes. Il est évident qu'en agissant ainsi, le locataire est dirigé par un esprit de méchanceté que la justice et l'équité condamnent également : en effet, il n'est point permis de faire le mal d'autrui sans intérêt pour soi. Ce principe, si nettement posé dans l'arrêt du parlement de Paris, que nous avons rapporté à la page précédente, doit incontestablement recevoir ici son application. Ainsi, dans l'espèce, le locataire pourrait être condamné à des dommages et intérêts.

914. Le locataire ne peut emporter les arbres qu'il a plantés dans un jardin, mais le propriétaire doit lui en payer la valeur (Arrêt du parlement de Rennes, du 17 octobre 1575; Brillon, v° *Arbres*, n° 5). Il en est autrement des plantes, des arbrisseaux et des arbustes mis en pépinière; le locataire peut les enlever à la fin du bail, à moins qu'il ne se soit obligé à les laisser (Lepage, t. II, p. 190 et 191).

915. Si le locataire a fait, dans les lieux loués, des constructions ou améliorations dont il n'était pas chargé par son bail, par exemple, une remise, une écurie, il a le droit de les enlever en rétablissant les lieux dans leur premier état, à moins que le propriétaire n'offre de lui rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans égard toutefois à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir (Arg. de l'art. 555, C. c.). C'est le caractère de perpétuelle demeure attaché aux constructions dont nous parlons, qui fait naître au profit du propriétaire le droit de les conserver moyennant indemnité au locataire.

Mais le locataire ne pourrait pas contraindre le proprié-

---

en bon état; que c'est dans le dessein de nuire au propriétaire que Laforcade a sali les papiers de tenture de son appartement, de manière à en empêcher la location, a condamné le défendeur à rembourser au sieur Lefèvre la somme de 16 fr 85 c. formant l'objet de la demande. »

taire à conserver les constructions et à l'indemniser. Le choix entre la démolition des constructions et leur conservation, moyennant indemnité, appartient au propriétaire seul (1).

916. Le preneur peut-il réclamer du bailleur le montant des réparations qu'il a faites dans les lieux loués?

S'il s'agit de réparations ou de travaux qui étaient *nécessaires* et que surtout le bailleur eût pu être forcé de faire, il n'est pas douteux que le preneur n'ait le droit d'en être indemnisé (2); il ne serait pas juste, en effet, que le bailleur profitât au détriment du preneur. Dans les autres cas, c'est-à-dire s'il s'agit de réparations ou améliorations simplement *utiles*, le preneur ne peut s'en faire rembourser par le bailleur, qui n'a point donné ordre de les faire; mais il aurait, à défaut d'indemnité de la part du bailleur, le droit d'enlever ce qu'il a placé, lorsque cela est possible, à la charge toutefois de rétablir les lieux dans leur état primitif (Pothier, nos 130 et 131; M. Troplong, nos 352 et 353; Duvergier, t. III, nos 458 et 459; Rolland de Villargues, au mot *Bail*, nos 509 et 510).

917. La clause portant qu'à la fin du bail, les constructions et embellissements faits par le locataire resteront au propriétaire sans indemnité, doit-elle produire son effet en cas de résiliation du bail, prononcée faute de paiement

---

(1) D'après les mêmes principes, il a été jugé que le propriétaire d'une maison à laquelle le locataire a ajouté des constructions nouvelles (un ou plusieurs étages) n'est pas fondé à retenir à la fin du bail ces constructions ou augmentations, sans indemnité, à titre d'accession. Il n'a d'autre droit que celui d'opter entre l'enlèvement des constructions aux frais du locataire ou leur conservation, à la charge de les payer. Et dans le cas où il opte pour leur conservation, il doit, aux termes de l'art. 555, rembourser au locataire la valeur des matériaux et la main-d'œuvre et non la plus-value que ces constructions ont pu procurer à l'immeuble (Cass., 1er juill. 1851, S.-V.51.1.481.P.51. 2.609).

(2) C'est ainsi que la Cour de Douai a jugé, par arrêt du 23 mars 1842 (*Journal du palais*), même année, t. 2, p. 128), que le preneur qui, même sans en donner avis préalable à son propriétaire, a fait à l'immeuble loué une réparation nécessaire et indispensable, a droit de réclamer le remboursement de ses dépenses. Le même arrêt a décidé que l'obligation, dans ce cas, prenant sa source dans le quasi-contrat de gestion d'affaires, la preuve testimoniale est admissible, encore bien que les dépenses réclamées excèdent la somme de 150 francs (*Sic*, Bourges, 10 décembre 1830; Pothier, *des Obligations*, n° 778; Delvincourt, t. 2, p. 625, note; Toullier, t. 9, n° 141; Duranton, t. 13, n° 356).

et d'exécution, avant l'expiration du terme pour lequel il avait été stipulé?

Cette question s'est présentée devant le Tribunal civil de la Seine et la Cour de Paris dans l'espèce suivante :

M. le duc de Padoue avait loué à la société Petitville et compagnie, pour 18 ans, et au prix de 24,000 fr. par an, un hôtel, rue de la Chaussée-d'Antin. La somme de 360,000 fr. fut dépensée par les locataires, en embellissements et en décors de toute nature. Un casino, désigné sous le nom de *Casino Paganini*, fut établi dans l'hôtel. Mais deux années s'étaient à peine écoulées que la société Petitville et compagnie n'existait plus. M. le duc de Padoue fit alors prononcer la résiliation du bail et rentra en possession de son hôtel. On avait inséré dans le contrat une clause portant qu'à fin du bail les constructions et embellissements resteraient au propriétaire sans indemnité. Mais comment cette stipulation devait-elle être interprétée? Avait-il été dans l'intention des parties que des constructions aussi importantes demeurassent à M. le duc de Padoue, après une jouissance si courte pour les locataires? Ces mots : A la fin du bail, devaient-ils au contraire s'entendre des 18 années dont on était convenu?

Le Tribunal de la Seine a décidé que les constructions, embellissements et distributions de toute nature opérés par la société Petitville demeureraient, aux termes du bail, au propriétaire sans indemnité, et la Cour de Paris, 2e chambre, par arrêt du 14 novembre 1839, a confirmé la sentence des premiers juges (*Gaz. des Trib.* et *Droit*, 15 nov. 1839).

918. Le locataire est tenu, à la fin du bail, de rendre les lieux dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance. Il suit de là qu'il doit des dommages et intérêts s'il n'accomplit pas cette obligation avant de quitter les lieux. Le locataire doit aussi des dommages et intérêts, si, par suite du défaut de réparations locatives et des changements par lui opérés dans la distribution intérieure des lieux, le propriétaire ne peut, pendant les délais du congé, faire visiter sa maison aux personnes qui se présentent pour la louer (1).

(1) Le Tribunal de la Seine (1re ch.), par jugement du 22 fév. 1844, a décidé en ce sens dans l'espèce suivante : « M. Vautier, propriétaire, avait loué,

919. Lorsque le locataire a rempli toutes les obligations qui lui sont imposées, il doit, au jour fixé par l'usage pour la remise des lieux, et *à midi au plus tard* (1), rendre les clefs des lieux qu'il quitte au propriétaire ou à son préposé, et s'en faire donner un reçu (Voy. modèle n° 17).

920. Quoique le reçu ne soit pas d'une nécessité abso-

---

le 23 octobre 1840, la totalité de sa maison située à Paris, pour trois, six ou neuf années, à M. le ministre de la guerre, avec cette condition que, dans le cas où ce dernier voudrait faire cesser la jouissance des lieux, il serait tenu d'avertir M. Vautier six mois à l'avance; mais que, dans le cas où M. le ministre de la guerre userait de la faculté de quitter les lieux à l'expiration de la première période, M. Vautier aurait droit à une indemnité de 3,000 francs; cette location a eu lieu, en outre, à condition, par M. le ministre de la guerre, d'entretenir la maison pendant toute la durée du bail et de la rendre, à l'expiration, en bon état de réparations locatives.

M. le ministre de la guerre, usant de la faculté qui lui était accordée, a, le 28 juin 1843, donné congé des lieux pour le 1er janvier 1844. A cette époque, la maison a été désertée par les troupes qui s'y trouvaient casernées, mais l'indemnité de 3,000 francs n'a pas été payée à M. Vautier. De plus, M. le ministre de la guerre avait pratiqué, dès l'entrée des troupes dans la maison, des changements considérables. Ainsi, il avait fait supprimer toutes les cloisons, démolir toutes les cheminées et armoires, pour convertir une simple maison en caserne. M. Vautier s'est plaint de ce que sa maison ne lui avait pas été rendue dans son état primitif et de ce que, par suite du défaut de réparations locatives qui devaient être exécutées par M. le ministre de la guerre, il n'avait pu, pendant plus de six mois, faire visiter sa maison aux personnes qui auraient désiré la louer. En conséquence, il a actionné M. le ministre de la guerre devant le Tribunal de la Seine pour faire ordonner que les réparations nécessaires à la maison seraient exécutées sans délai, aux frais, risques et périls de M. le ministre de la guerre et pour faire condamner celui-ci à lui payer l'indemnité de 3,000 fr. stipulée à son profit, en cas de cessation de jouissance et en outre, le montant des loyers pendant toute la durée des réparations et six mois à partir du jour où ces opérations seraient terminées.

Le Tribunal a rendu un jugement par lequel il déclare qu'en refusant d'accepter le prix demandé par M. Vautier, d'après le devis de son architecte, l'administration de la guerre restait placée sous l'empire de son obligation de faire faire les réparations et de rendre en bon état les lieux par elle occupés, et qu'ainsi elle a eu tort de négliger d'accomplir cette obligation comme l'eût accomplie un simple particulier. En conséquence, le Tribunal a condamné M. le ministre de la guerre à payer à M. Vautier la somme de 3,000 fr.; il a ordonné que M. le ministre serait tenu de faire faire aux frais de l'État toutes les réparations nécessaires pour mettre la maison en bon état, et il a condamné le ministre à payer tous les loyers courus depuis le 1er janvier 1844 jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation, et en outre à 3,325 fr. pour trois mois de loyer, à titre de dommages et intérêts pour le temps nécessaire à la location (*Gaz. des Trib.*, 23 fév. 1844).

(1) Car si les clefs n'étaient rendues qu'après cette heure, le propriétaire serait en droit d'exiger une indemnité pour le préjudice que lui cause le retard apporté par le locataire dans la remise des lieux.

lue, puisque l'acceptation des clefs par le propriétaire est un aveu tacite que le locataire s'est acquitté envers celui-ci de toutes ses obligations, nous engageons cependant les locataires à s'en faire délivrer une décharge, et à l'exiger au besoin. C'est, au reste, pour eux le moyen d'éviter, en cette matière, toute espèce de contestation.

Quand le propriétaire n'a pas donné un reçu des clefs, et que la remise est contestée, le fait peut être prouvé par témoins.

Si le propriétaire, sans motifs, refusait de recevoir les clefs, le locataire devrait les lui offrir par acte d'huissier ou en présence de témoins (Sauger (1), *Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux,* p. 88).

SECTION II.

Des contestations relatives à la sortie et à la remise des lieux. — De l'expulsion du locataire.

921. On a vu plus haut que, par suite de l'expiration du bail ou du délai du congé reçu ou accepté, le propriétaire a le droit de contraindre le locataire de sortir à l'époque qui y est fixée, et que le locataire peut, de son côté, obliger le propriétaire de le laisser sortir, à cette époque, des lieux à lui loués.

---

(1) Le même auteur ajoute : « Souvent un locataire, pour l'utilité des gens de sa maison ou la sienne propre, a besoin de plus de clefs que le propriétaire ne lui en a donné ; s'il en a fait faire quelques-unes, il ne peut les conserver et les emporter en quittant les lieux, car d'une part, il aurait la possibilité d'entrer quand bon lui semblerait dans l'appartement qu'il quitte, et le propriétaire ne serait plus clos chez lui, et de l'autre il causerait préjudice au propriétaire, en le mettant dans la nécessité de changer les serrures pour se défendre de ce danger ; or, le propriétaire aurait pour ce fait une action en dommages et intérêts contre lui. — En pareil cas, le propriétaire a le droit de demander ou la remise des clefs, offrant d'en payer le prix, ou leur destruction si elles sont inutiles. Lui seul a le droit de faire cette option ; le locataire ne pourrait être autorisé à les briser contre le gré du propriétaire, car on ne peut faire le mal pour le plaisir de le faire, surtout lorsqu'on ne doit en retirer aucun bénéfice. — Le locataire qui se refuserait de remettre les clefs, lorsque le propriétaire offre d'en payer la valeur ou à les briser lorsqu'il le demande, devrait être contraint et condamné par le juge à une certaine somme de dommages et intérêts pour chaque jour de retard.

« Lorsque le locataire a perdu une clef qui lui a été remise par le propriétaire, il doit non-seulement en payer le prix, mais encore l'indemniser de ce qu'il lui en coûtera pour faire changer les gardes de la serrure. »

922. Lorsque c'est le propriétaire qui se refuse à laisser sortir le locataire, et que le loyer annuel n'excède pas quatre cents francs, le locataire fait citer le propriétaire devant le juge de paix (1).

Si le loyer annuel est au-dessus de cette somme, il le fait assigner *en référé*, c'est-à-dire, devant le président du tribunal de première instance ou le juge qui le remplace, qui ordonne sans délai ni autre procédure que le propriétaire sera tenu de le laisser sortir, et qu'en cas de résistance de sa part, le locataire sera autorisé à se faire assister de la force armée.

923. Lorsque c'est le locataire qui se refuse à sortir, et que le loyer annuel n'excède pas quatre cents francs, le propriétaire fait citer le locataire devant le juge de paix.

924. Si le loyer annuel est au-dessus de cette somme, le propriétaire doit faire assigner le locataire *en référé*, et si le locataire ne conteste pas la validité du congé, le président du tribunal de première instance, ou le juge qui le remplace, ordonne l'expulsion du locataire, et permet même, en cas de refus d'ouverture des portes, de les faire ouvrir par un serrurier, en présence du juge de paix ou du commissaire de police. Lorsque les portes sont ouvertes, l'huissier fait commandement d'exécuter l'ordonnance de référé; et, en cas de refus, il l'exécute lui-même, en expulsant le locataire et en mettant ses meubles sur le carreau. Si cependant le locataire ne payait pas, on ferait saisir et séquestrer ses meubles. S'il paie et ne fait pas faire les réparations locatives, l'huissier dresse un état de ces réparations, et le somme de les faire exécuter sur-le-champ, ou de laisser somme suffisante à cet effet. S'il refuse, on l'assigne en référé devant le juge qui ordonne

(1) Voici le mode adopté à cet égard dans les justices de paix de Paris. Chaque juge de paix tient une audience spéciale les jours d'échéances des termes des petites locations, c'est-à-dire, le 8 des mois de janvier, d'avril, de juillet et d'octobre. Quand le locataire qui a reçu congé refuse de sortir des lieux à midi, le juge de paix permet au propriétaire, sur sa demande et en vertu de l'art. 6 du Code de procédure civile, de l'assigner dans le jour et à l'heure indiqués pour son audience spéciale. L'assignation est donnée de suite par l'huissier audiencier du juge de paix; le jugement est rendu le même jour exécutoire par provision sur minute et avant l'enregistrement, attendu l'urgence (art. 11 et 12 de la loi précitée). Ce jugement commet l'huissier qui a donné l'assignation, pour procéder à l'expulsion, et le tout est exécuté dans le même jour. Cette procédure est très-peu coûteuse.

que, faute par lui d'obéir, les meubles seront séquestrés comme étant le gage de l'exécution du bail. On lui signifie l'ordonnance avec sommation de l'exécuter, et, s'il ne le veut pas, l'huissier séquestre les meubles après en avoir dressé un état, dont il remet copie au locataire. Si le locataire conteste la validité du congé, le président ne peut ordonner l'expulsion, parce que la validité du congé est une question principale. Mais il ne suffit pas que le locataire déclare contester le congé sans produire aucun document utile, surtout lorsqu'il n'a fait aucune protestation pendant tout le délai du congé; autrement il exposerait le propriétaire qui a loué sous la foi d'un congé non contesté à un préjudice et à une indemnité envers le nouveau locataire, que le locataire sortant ne pourrait souvent réparer. Si la contestation est d'une mauvaise foi évidente, le président ordonne l'expulsion; en cas de doute, il ordonne que le locataire formera sa demande en nullité de congé à jour fixe devant le tribunal, sinon il autorise l'expulsion (1) (Debelleyme, *Ordonnances sur requêtes et sur référés*, t. II, p. 121 et 122).

925. Lorsque le jour auquel expirent les délais du congé est un dimanche ou une fête, on peut expulser le jour précédent (Pigeau, *Procéd. civ.*, t. II, p. 447; Rolland de Villargues, v° *Congé*, n° 41).

926. Si la contestation porte seulement sur le refus du propriétaire de recevoir les clefs des lieux que le locataire quitte, ce dernier devra, comme nous l'avons dit ci-dessus, p. 538, faire constater ce refus par huissier ou par deux témoins.

927. Quand le congé a été prononcé par jugement, il va sans dire que si le locataire ne veut pas quitter les lieux à la fin du bail, ou si le bailleur ne veut pas le laisser sortir, il suffit de faire mettre le jugement à exécution.

---

(1) Si l'expulsion sur congé est demandée peu de jours après l'époque ordinaire de la sortie, et si le locataire oppose la tacite reconduction, le congé obtient la provision sur une allégation qui ne prouve qu'une tolérance;—s'il s'est écoulé un long délai entre l'époque ordinaire de sortie et la demande en expulsion, le juge peut refuser l'expulsion ou accorder un délai au locataire sans préjudice. On voit souvent des locataires spéculer sur ce qu'il coûtera de temps et d'argent au propriétaire pour obtenir l'expulsion ou faire prononcer la validité du congé (Debelleyme. *ibid.*).

928. Mais ce n'est pas seulement lorsque le locataire refuse de quitter les lieux à l'expiration du bail ou des délais du congé que l'expulsion peut être ordonnée contre lui. Cette expulsion peut être prononcée, sans congé préalable : 1° à défaut de paiement des loyers échus; 2° dans le cas de déménagement furtif; 3° après vente judiciaire des meubles du locataire.

929. L'expulsion des meubles du locataire peut être ordonnée *après décès*, s'il a été donné préalablement congé, sans avoir besoin d'attendre que la vente du mobilier ait été effectuée par les héritiers. Si les héritiers ne sont pas connus, si la succession est vacante, on provoquera la nomination d'un curateur et l'on agira contre lui.

930. La faillite du locataire, de même que son décès, n'arrête pas l'effet du congé qui a été donné préalablement.

L'expulsion peut être ordonnée, en accordant toutefois un délai suffisant aux syndics, pour faire procéder à la levée des scellés et vider les lieux; à leur défaut, le propriétaire peut être autorisé à faire procéder à cette levée de scellés, et à faire mettre les meubles sur le carreau, ou dans un lieu déterminé par une ordonnance de référé. La suspension des poursuites établies par l'art. 450 du Code de comm. n'est pas applicable si le propriétaire a un droit acquis à reprendre possession des lieux loués; en effet l'exploitation du commerce devenant, dès lors, impossible, la raison qui avait fait suspendre la voie d'exécution disparaît; en cas de doute les tribunaux décideraient dans quel cas le propriétaire peut reprendre immédiatement possession des lieux loués (Paris, 19 fév. 1830, 24 août 1839 et 12 oct. 1842; Dalloz, *Rép.*, v° *Faillite*, n° 236).

931. Un grand nombre de propriétaires, pour éviter les frais et les délais de la demande, à fin d'expulsion des locataires qui s'obstinent à rester dans les lieux après l'expiration du bail ou des délais du congé, emploient un moyen plus expéditif, plus économique, et, selon quelques auteurs, aussi légal que celui indiqué par la loi. Ils font enlever les portes et les fenêtres de l'appartement en présence d'un huissier. Cet usage, pratiqué dans plusieurs provinces, remonte à la plus haute antiquité; il était autorisé par les anciennes coutumes. Il est connu de nos voisins d'outre-mer. Walter Scott, dans son *Guy Manne-*

ring (chap. 8), nous apprend qu'en Ecosse, les propriétaires, pour se débarrasser de fermiers trop tenaces, enlèvent non-seulement les portes et les fenêtres, mais même les toits des fermes et des métairies. Plusieurs jurisconsultes, et notamment Carré (*Compétence judiciaire des juges de paix*, t. I, n° 264), condamnent cette manière d'agir et vont même jusqu'à la considérer comme tellement illégale, qu'elle pourrait, suivant eux, exposer le propriétaire à des dommages-intérêts envers le locataire. Le Tribunal et la Cour de Bordeaux ont adopté ce système.

Mais M. Troplong (nos 435 à 442) le combat à l'aide de puissants arguments : « Ces scrupules, dit-il, sont exagérés et tiennent à un abus de cette maxime, souvent faussée et mal comprise : Que nul ne peut se faire justice à soi-même ; il ne s'agit pas de faire violence à la personne du preneur, ni même sur ses meubles. Le propriétaire ne fait acte de disposition que sur sa propre chose. Quelle est donc la loi qui défend au propriétaire d'user à sa volonté de son immeuble devenu libre ? C'est en vain qu'on opposerait le vieux proverbe de droit qui dit qu'un locataire doit être clos et couvert ; car que devient l'obligation quand il n'y a plus ni locataire ni bailleur ? Le locataire qui, après l'expiration du bail et l'accomplissement de toutes les formalités de la part du propriétaire, refuse de quitter les lieux, n'est plus qu'un usurpateur qui est censé user de violence, lorsqu'il empêche le propriétaire de rentrer dans son bien. C'est ce qu'a jugé la Cour de Nancy le 7 août 1834. »

Nous adoptons entièrement l'opinion de M. Troplong ; nous la croyons aussi fondée en droit strict qu'en équité (1). Un arrêt rendu par la Cour de Douai, le 19 avril 1858, a jugé dans le même sens (*Journal de procédure*, n° 6742). Cependant, nous conseillons aux propriétaires d'employer pour l'expulsion des locataires le mode indiqué par la loi. En effet, l'enlèvement des portes et des fenêtres peut occasionner, entre le propriétaire et le locataire, des rixes qu'il est prudent de prévenir. La loi de 1838 sur les justices de paix offre au propriétaire, lorsqu'il s'agit de petites locations, c'est-à-dire d'un loyer annuel de 400 fr. et au-

(1) Tel est aussi l'avis de M. Sauger (*Du louage et es servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, p. 89, n° 139).

dessous, un moyen prompt et peu coûteux de se débarrasser des locataires récalcitrants. Le propriétaire n'a donc qu'à s'adresser au juge de paix qui, s'il y a urgence démontrée, donne, sur la demande du propriétaire, une cédule pour abréger les délais, et peut permettre de citer même dans le jour et à l'heure indiquée. Le juge de paix valide le congé, s'il le trouve en règle, et ordonne que le locataire évacuera l'appartement ou la maison dans un délai qu'il fixe. Voyez add. n° 1124.

CHAPITRE X.

Du portier ou concierge et de ses obligations envers les locataires.

932. Le portier ou concierge est un préposé établi par le propriétaire pour la garde, la surveillance, la propreté de la maison et l'utilité des locataires.

Considéré sous le rapport des services qu'il doit rendre aux personnes qui habitent la maison, le portier ou concierge est non-seulement le domestique du propriétaire, mais encore celui des locataires. Telle est, en pareille matière, la jurisprudence constante du Tribunal civil de la Seine.

933. Ainsi, le concierge est tenu de recevoir les lettres adressées aux locataires; son refus le rend passible de dommages-intérêts, et le propriétaire peut, dans ce cas, être condamné comme civilement responsable (Trib. de paix du 11e arr. de Paris, 10 mars 1830 (1); *Droit*, 12 mars 1830; Trib. de la Seine, 4e ch., 4 oct. 1866; *Gaz. des trib.*, 13 déc. 1866).

(1) Dans l'espèce, il était constant que, par suite de mésintelligence entre le locataire et le portier de la maison que celui-ci habitait, le portier avait refusé de recevoir plusieurs lettres adressées par la poste au locataire; il était également démontré que le retard apporté par le portier dans la remise des lettres, et causé par son refus de les recevoir, avait occasionné au locataire un préjudice notable pour raison duquel il réclamait la somme de 100 fr. à titre de dommages et intérêts. Il avait également fait assigner le propriétaire de la maison comme civilement responsable des faits de son portier. *Le concierge* (c'est ainsi qu'il se qualifiait lui-même) avait peu de chose à dire pour sa justification, car il était établi aux débats que le locataire n'avait jamais mis de retard dans le remboursement au moment de leur remise du port des lettres à lui adressées, seule considération qui eût pu raisonnablement motiver le refus du portier.

Il doit recevoir et remettre exactement les papiers et objets qui sont adressés aux locataires, leur indiquer les noms des personnes qui viennent les demander. L'inexécution de cette obligation peut donner ouverture à une action en dommages-intérêts contre le concierge, et, par suite, contre le propriétaire, comme civilement responsable des faits de son préposé (1).

Le concierge est aussi tenu de monter les lettres et papiers adressés au locataire, au moins une fois par jour; il doit faire la remise immédiate des actes signifiés au locataire (2). L'inexécution de cette obligation peut donner lieu à des dommages et intérêts contre le concierge, et, par suite, contre le propriétaire, comme civilement responsable (Trib. de la Seine, 5e ch., 22 mai 1861 (3); *Gaz. des trib.*, 24 mai 1861).

934. Le portier est tenu d'ouvrir la porte aux locataires à toute heure de jour et de nuit qu'ils se présentent; c'est

---

(1) Nous citerons le jugement suivant, rendu par le Tribunal de la Seine, le 27 septembre 1862 :

« Le Tribunal, — Attendu qu'il est établi, dès à présent, que la femme Romari, concierge, a refusé de recevoir les paquets et échantillons adressés aux demoiselles Duboff (lingères); qu'elle a négligé de leur remettre exactement les noms des personnes qui étaient venues les demander ; — Qu'elle leur a causé ainsi un préjudice dont le Tribunal a les éléments d'appréciation ; — Attendu que la veuve Cassedanne, propriétaire de la maison, doit être déclarée responsable des faits qui ont été commis par sa préposée dans l'exercice des fonctions qu'elle lui a confiées; — Condamne la femme Romari et la veuve Cassedanne, comme civilement responsable, à payer aux demoiselles Duboff la somme de 500 fr., à titre de dommages et intérêts et les condamne toutes deux aux dépens » (*Gaz. des Trib.*, 12 oct. 1862).

(2) Le portier a qualité pour recevoir les exploits signifiés aux locataires de la maison à la garde de laquelle il est préposé. Ainsi jugé à l'égard d'un protêt (Rouen, 5 janv. 1814); — d'un acte d'appel (Besançon, 12 fév. 1840); — d'un exploit de saisie-arrêt (Paris, 9 nov. 1839; Bioche, *Dict. de procédure*, v° *Exploit*, n° 265).

(3) Attendu que des documents fournis il résulte que les époux Raab, concierges de la maison rue Bleue, appartenant à la femme Delamarre et dont Desessards est locataire, non-seulement se sont refusés à monter à ce dernier ses lettres et papiers au moins une fois par jour, mais encore qu'ils ont maintes fois retenu volontairement des lettres et papiers, en dissimulant leur arrivée et notamment un acte extrajudiciaire signifié à Desessards et dont la remise immédiate était pour le concierge un devoir ; que par ces faits, ils ont causé à Desessards un préjudice dont il lui est dû réparation ; — Condamne les époux Raab et la dame Delamarre comme civilement responsable, au paiement d'une somme de 100 fr. à titre de dommages-intérêts et aux dépens.

le principal but de leur institution, et, pour qu'il en fût autrement, il faudrait qu'il existât au bail une clause formellement contraire (Jug. du Trib. de police municipale de Paris, 20 sept. 1835; *Gaz. des Trib.*, 1er oct. 1835; Trib. de la Seine, 5e ch., 7 fév. 1857; *Droit*, 10 avril 1857).

En conséquence, le propriétaire doit donner des ordres à son portier pour qu'il laisse entrer les locataires dans la maison à toute heure de jour et de nuit (Trib. de la Seine, 4e ch. (1); *Gaz. des Trib.* et *Droit*, 12 janv. 1840).

A plus forte raison, le locataire qui lors de la location a fait connaître sa qualité (par exemple, un médeci), peut, attendu les besoins de sa profession, exiger l'ouverture et l'entrée de la maison qu'il habite à toute heure du jour et de la nuit (Ordonn. de référé du 3 oct. 1855, *Gaz. des Trib.*, 5 oct. 1855.)

Il a même été jugé, par la Cour de Paris, 3e ch., 19 avril 1861 (*Gaz. des Trib.*, 14 et 21 avril 1861), que lorsque le concierge persiste à refuser au locataire d'ouvrir la porte la nuit et ne lui remet pas exactement les lettres, paquets et papiers venant à son adresse, le président du Tribunal peut autoriser, par une ordonnance de référé, le locataire à établir, dans la maison et dans la loge du concierge, *un planton militaire invalide*, à l'effet d'ouvrir au locataire la porte de la maison, à quelque heure que ce soit du jour et de la nuit, et de recevoir les lettres, paquets et papiers à son adresse.

---

(1) Ce jugement est ainsi motivé : — « Attendu que le bail fait par la dame veuve Pinçon, au sieur Laffelteur, ne contenait pas de clause qui interdît aux locataires l'entrée dans la maison pendant la nuit; que cette prohibition ne résulte pas de la clause relative à l'éclairage qui doit cesser à dix heures du soir, — Qu'ainsi le sieur Laffelteur et ses sous-locataires ne pourraient être sous aucun prétexte privés de rentrer pendant la nuit;

« Mais attendu qu'à raison de la profession du sieur Laffelteur qui reçoit de nombreux pensionnaires, l'exercice de ce droit pourrait entraîner des abus assez graves et priver le portier du repos nécessaire; qu'il convient donc dans l'espèce de prendre des précautions pour prévenir cet abus;

« Ordonne que la dame Pinçon (la propriétaire) sera tenue de laisser entrer dans la maison louée le sieur Laffelteur et ses pensionnaires à toute heure de nuit; et en conséquence que la dame Pinçon devra donner à cet égard les ordres nécessaires à son portier, si mieux n'aime, la dame Pinçon, pour le cas où l'entrée serait demandée après une heure après minuit, autoriser le sieur Laffelteur à faire ouvrir la porte de la maison par lui-même, ou par une personne à son service, que celui-ci sera tenu de préposer, à l'effet de quoi la dame Pinçon sera tenue de faire connaître son option dans la huitaine. »

Le refus par le portier ou concierge d'ouvrir la porte, sous prétexte qu'il est trop tard, peut donner lieu à une action en dommages et intérêts, tant contre celui-ci que contre le propriétaire, comme civilement responsable du fait de son concierge (Trib. de la Seine, 1re ch., 7 fév. 1857, déjà cité) (1). Pareillement le locataire a le droit d'entrer, à toute heure de jour et de nuit, avec voiture de louage ou autre dans la maison qu'il habite (Trib. de la Seine, 5e ch., 22 déc. 1860 (2), *Gaz. des Trib.*, 23 déc. 1860).

De même le locataire peut, s'il n'y a interdiction à cet égard dans son bail, faire entrer, avant comme après minuit, dans la maison, sa voiture ou les voitures des personnes qui viennent le visiter. (Paris, 1re ch., 8 janv. 1856; *Gaz. des trib.*, 9 janv. 1859).

Lorsqu'il est stipulé dans le bail que la cour et l'escalier de la maison seront éclairés aux frais du propriétaire,

---

(1) « Attendu qu'il est constant, en fait, que dans la nuit du 25 au 26 novembre 1856, Woislin, concierge de la maison dont Bouniol est propriétaire, a refusé d'ouvrir la porte à Rateau, locataire, sous prétexte qu'il rentrait trop tard; — Que Rateau, après avoir frappé et sonné un grand nombre de fois, a été obligé de requérir l'assistance d'un sergent de ville, mais que malgré l'assistance que lui a prêtée ledit sergent de ville, il n'a pu obtenir l'entrée de son domicile et s'est vu forcé d'aller passer la nuit dans un hôtel garni; — Attendu que Bouniol, propriétaire, en reconnaissant le fait, n'allègue pas que ce soit malgré ses ordres que son concierge ait agi de cette manière; — Attendu qu'il est responsable du fait de son concierge; — Attendu qu'il est de principe, qu'à moins de conventions contraires, les locataires et habitants d'une maison ont le droit de rentrer chez eux à toute heure de jour et de nuit; — Attendu qu'un préjudice a été causé à Rateau et que le Tribunal a les éléments nécessaires pour l'apprécier; — Attendu que Woislin et Bouniol ont à s'imputer l'un et l'autre le fait qui a donné lieu au préjudice et doivent en subir la conséquence; — Condamne Woislin et Bouniol, sans solidarité, à payer à Rateau la somme de 60 fr. à titre de dommages-intérêts et les condamne aux dépens. »

(2) Ce jugement est ainsi conçu :

« Attendu qu'en l'absence de toute convention particulière, tout locataire a droit de pénétrer avec voiture de louage ou autre dans les lieux qui lui ont été loués, à toute heure du jour ou de la nuit; que Meynier réclame l'exercice de ce droit avec d'autant plus de raison que son appartement est séparé de la voie publique par une cour spacieuse; que Dampierre ne justifie pas de conventions contraires; — mais attendu que Meynier n'a pas éprouvé un préjudice appréciable en argent, dit que Dampierre est tenu de laisser pénétrer librement la voiture de Meynier dans l'intérieur de la maison où il occupe un appartement, et ce à toute heure du jour ou de la nuit; dit que faute par Dampierre de se conformer au présent jugement, il sera fait droit et le condamne aux dépens pour tous dommages-intérêts.

seulement jusqu'à minuit, cette stipulation doit s'entendre dans ce sens qu'elle a pour effet de mettre à la charge du locataire les frais de cet éclairage après l'heure déterminée et les précautions nécessitées par l'état des lieux; cette clause ne saurait entraîner l'interdiction de l'entrée de la maison et de la cour, soit aux personnes, soit aux voitures, après minuit (Même arrêt).

935. Le concierge qui empêche de monter chez le locataire les personnes qui y viennent, sous prétexte que ces personnes salissent les escaliers, peut être poursuivi et condamné pour ce fait à des dommages et intérêts envers le locataire (1).

936. Lorsque le concierge est impoli et qu'il ne remplit point exactement ses devoirs envers le locataire, celui-ci a le droit de demander au propriétaire son renvoi de la maison, et, en cas de refus, les tribunaux peuvent condamner le propriétaire à renvoyer le portier, sinon à payer

---

(1) C'est ce qui a été jugé par le Tribunal de police correctionnelle de la Seine, le 1er février 1834. La *Gazette des Tribunaux* rapporte dans les termes suivants les circonstances qui ont donné lieu à ce jugement : — « Un portier comparaît devant le Tribunal de police correctionnelle, comme prévenu d'avoir exercé un acte d'arbitraire tout à fait vexatoire envers un des locataires de sa maison.

Le premier témoin entendu est une *ouvrière en gigots*, qui s'explique en ces termes : « Je me présente dans la matinée à la loge du prévenu, et lui demande la locataire du troisième, que j'avais besoin de voir pour affaire de mon état, allant lui reporter des gigots qu'elle m'avait confiés. Le portier me dit d'un air assez rébarbatif : « Allons ! c'est bon, passez, mais vous êtes la première personne qui monte chez la marchande de gigots, et vous serez aussi la dernière. » Sans lui répondre en aucune façon, je passe mon chemin, et j'arrive au troisième, où je n'ai rien de plus chaud que de répéter ce qu'on vient de me dire à la loge. »

La locataire. A peine eus-je entendu ce que madame venait de me dire, que je me suis empressée de descendre pour demander ce que cela signifiait. Cet homme entre soudain en fureur, me répète ce même propos en me mettant le poing sous le nez, m'adresse des menaces et des injures dont la grossièreté est telle que je ne puis me résoudre à les répéter. Une conduite aussi brutale, à laquelle je suis si peu accoutumée, me fit une telle révolution, que j'eus toutes les peines du monde à remonter chez moi, où je finis par me trouver mal. J'étais d'autant plus contrariée, que ces infamies avaient été proférées en présence de témoins.

Le mari de cette pauvre dame, qui occupe une position sociale fort honorable, expose qu'ayant appris à son retour la conduite inconcevable de son portier, il avait cru que la seule chose à faire était de porter la plainte devant les tribunaux, ne doutant pas que la justice saurait mettre un portier à sa place, et lui apprendre qu'il n'a pas le droit de mystifier ainsi les locataires.

Le Tribunal condamne le prévenu à 25 fr. d'amende et aux dépens.

au locataire, à titre de dommages et intérêts, une somme déterminée, par exemple, 5 fr. par chaque jour de retard (Trib. de la Seine, 3e ch.; *Gaz. des Trib.*, 10 juill. 1836).

Pareillement, lorsqu'il est établi que le concierge s'est permis, à l'égard des locataires de la maison, des paroles grossièrement injurieuses, et s'est même livré à des actes de brutalité, cette conduite est incompatible avec les devoirs que la qualité de concierge impose; les locataires sont fondés à demander au propriétaire le renvoi du concierge (Trib. de la Seine, 5e ch., 31 juill. 1862; *Gaz. des Trib.*, 15 août, et *Droit*, 21 août 1862).

Jugé de même que le locataire peut demander le renvoi du concierge pour cause d'irrévérence, et obtenir, dans ce cas, des dommages et intérêts (Trib. de la Seine, 5e ch., 9 juin 1859; *Droit*, 25 juin 1859).

L'irrévérence du concierge envers les locataires peut même être une cause de résiliation du bail, lorsque le propriétaire a eu connaissance des faits et qu'il a maintenu le portier dans son emploi, malgré la demande de son renvoi de la maison (C. de Paris (1), *Gaz. des Trib.*, 23 juin 1836; Trib. de la Seine, 1re ch. (2), *Gaz. des Trib.*, 30 août et 19 déc.

---

(1) Dans cette affaire, le portier avait, en balayant la cour de la maison, fait jaillir de la boue sur la femme d'un locataire. Il fut condamné à 10 fr. d'amende par le juge de paix. Puis le Tribunal de la Seine, appelé à statuer sur la demande en résiliation formée par le locataire, a prononcé cette résiliation en se fondant sur ce que le propriétaire doit veiller au respect que les portiers ou concierges qui dépendent d'eux sont tenus de garder envers les locataires, et qu'en maintenant dans son emploi un portier qui s'était conduit de la sorte, le bailleur avait amené entre cet homme et le locataire des rapports de nature à troubler la jouissance de ce dernier. Sur l'appel, ce jugement a été confirmé par la Cour de Paris.

Cette décision peut être d'un bon exemple pour les propriétaires ou principaux locataires qui ne tiennent pas assez aux égards que les portiers doivent aux locataires.

(2) Voici les faits qui ont donné lieu à ce jugement : M. X.., avocat, ayant demandé la résiliation de son bail, avec dommages et intérêts, attendu que le concierge disait faussement qu'il était toujours absent; qu'il ne remettait les lettres à lui adressées que plusieurs jours après les avoir reçues, et les dossiers d'affaires qu'après les jours d'audiences, etc., etc.; et qu'il ne pouvait obtenir du propriétaire qu'il renvoyât ce concierge, a été autorisé d'abord par le Tribunal de la Seine à faire preuve des faits par lui articulés; et la cause s'étant présentée de nouveau après l'enquête, et le même Tribunal ayant reconnu que les faits dont se plaignait M. X... étaient prouvés, et que le propriétaire était responsable des faits de son portier, a prononcé la résiliation et a condamné le propriétaire à restituer les loyers à lui payés pour le

1840). La Cour de Paris, par arrêt de la 2e ch. du 26 août 1861 (*Gaz. des Trib.*, 12 oct. 1861), a pareillement jugé que la malveillance du concierge envers le locataire, et la difficulté que ce dernier éprouve pour rentrer la nuit dans sa maison, peuvent donner lieu à la résiliation du bail.

937. Le propriétaire ou principal locataire ne peut empêcher un locataire de déposer son flambeau dans a loge du portier (Trib. de paix du 11e arrond. de Paris, *Gaz. des Trib.*, 9 déc. 1827).

938. Le portier ou concierge est passible de dommages et intérêts, s'il n'indique pas, alors qu'il la connaît, et qu'elle lui est demandée, la nouvelle adresse du locataire déménagé, et le propriétaire est, dans ce cas, civilement responsable des faits de son préposé (1). (Trib. de paix du 3e arrond. de Paris, *Gaz. des Trib.*, 6 sept. 1837; Trib. de la Seine, 5e ch., 22 juill. 1857, 30 août 1859;

---

dernier terme de jouissance et à payer au locataire 500 fr. de dommages et intérêts pour indemnité des frais de déménagement auquel M. X... était contraint

(1) Il importe, toutefois, de remarquer que si le propriétaire est responsable des faits de son portier, ce n'est qu'autant qu'ils rentrent dans les fonctions confiées à ce dernier. Ainsi le propriétaire ne répond pas, par exemple, des imputations calomnieuses reprochées au portier par un locataire. C'est ce que le Tribunal de la Seine, 5e ch., a jugé le 27 mai 1846 (*Droit*, 3 mai 1846). Le Tribunal a pensé avec raison que le propriétaire ne doit être responsable que des faits auxquels il a préposé son commettant

Le propriétaire peut être condamné comme civilement responsable des faits de son portier aux dommages et intérêts prononcés pour injures envers un locataire de sa maison (Trib. de police de la Seine, 28 avril 1847; *Droit*, 29 avril 1847). Dans cette espèce, une portière avait, dans l'exercice de ses fonctions, insulté un locataire; elle fut condamnée à 5 fr. d'amende et à 200 fr. de dommages-intérêts et le propriétaire comme civilement responsable.

Le propriétaire est aussi responsable du vol commis par le portier ou ses préposés au préjudice d'un locataire (Trib. de la Seine, 5e ch., 28 janv. 1857; *Gaz. des Trib.*, 30 janv. 1857). Dans l'espèce, il s'agissait du vol d'un billet de banque de 200 fr. renfermé dans une lettre venue par la poste et remise au préposé du concierge. Le propriétaire fut déclaré civilement responsable des faits du préposé du concierge, et condamné solidairement avec lui à la restitution de la somme de 200 fr. et à 50 fr. de dommages et intérêts.

Le propriétaire est civilement responsable du dommage résultant du délit d'excitation à la débauche, commis par son concierge dans l'exercice de ses fonctions au préjudice d'une fille mineure habitant la maison confiée à sa garde (C. de Paris, ch. des vacations, 8 oct. 1856; *Gaz. des Trib.*, 9 oct. 1856).

Bien entendu que dans tous les cas où le propriétaire est déclaré civilement responsable des faits de son portier, il peut exercer son recours contre ce dernier.

4e ch., 25 juin 1868; *Droit*, 26 juill. 1847, 10 sept. 1859; *Gaz. des trib.*, 10 sept. 1859; *Droit*, 6 août 1868).

Pareillement, lorsque pendant le cours du bail d'un locataire qui a quitté son appartement avant l'époque de l'expiration de sa jouissance, le concierge de la maison, connaissant la nouvelle adresse de ce locataire, refuse, par malveillance, de l'indiquer et déclare faussement qu'elle ne lui a pas été laissée, il est passible de dommages-intérêts pour le préjudice qu'il peut ainsi occasionner, et le propriétaire de la maison est civilement responsable aussi des faits de son concierge (Paris, 4e ch., 4 janv. 1861; *Gaz. des Trib.*, 10 janv. 1861).

A plus forte raison, lorsque le propriétaire a connaissance de la nouvelle adresse de ses anciens locataires, et qu'il donne des ordres à son portier de ne pas l'indiquer, cette malveillance du propriétaire le rend passible de dommages-intérêts envers son ancien locataire (Trib. de la Seine, 5e ch., 19 nov. 1852 (1); *Gaz. des Trib.*, 20 nov. 1852).

959. Lorsqu'un concierge a consenti une location à la charge de passer un bail avec son propriétaire, cet acte est nul s'il n'est pas ratifié par ce dernier; mais comme le concierge a causé un préjudice en n'exécutant pas son engagement, le propriétaire, responsable des faits de son préposé, peut être condamné à des dommages-intérêts (Trib. de la Seine, 5e ch., 17 nov. 1860 (2); *Mon. des Trib.*, 1861, p. 24).

---

(1) Dans l'espèce, le propriétaire fut condamné à 300 fr. de dommages et intérêts envers le locataire.

(2) Voici les faits qui ont donné lieu à cette décision : M. Julien, gantier, s'adressa au concierge de la maison, rue de Louvois, n° 2, pour louer une boutique et dépendances. Celui-ci lui consentit de suite un bail de neuf années, à régulariser avec le gérant qui était momentanément absent. A son retour celui-ci s'empressa de signifier au sieur Julien qu'il était prêt à ratifier la location consentie par le concierge, mais à la condition de ne pas exercer la profession de gantier et culottier, à raison de l'interdiction stipulée au profit de ce dernier à l'égard des autres locataires de la maison.

Pour le propriétaire, on soutenait devant le Tribunal que le concierge n'avait aucunement le droit de faire une location sans la ratification du propriétaire, que le sieur Julien avait eu connaissance des prohibitions dont il a été parlé plus haut, et on concluait à la nullité du bail.

Pour le locataire, on répondait que la location avait été ratifiée par le propriétaire et que les conditions par lui imposées étaient toutes nouvelles, qu'il avait dû restituer les six mois de loyer d'avance payés par le locataire;

940. Le concierge qui est congédié par le propriétaire ne peut se réfugier chez un locataire de la maison, sous prétexte que ce locataire lui a sous-loué partie de son logement (Ordonn. rendue sur référé par M. le président du Trib. de la Seine, le 23 avril 1862 (1); *Gaz. des Trib.*, 24 avril 1862).

941. Dans le cas de déménagement furtif du locataire, le concierge doit en informer le propriétaire, afin que ce dernier soit à même de remplir, en temps utile, les formalités nécessaires pour conserver son privilége sur les meubles qui garnissent les lieux loués (2), et qu'il puisse, en outre, faire constater, dans les délais prescrits, ce déménagement furtif, pour ne point demeurer garant des contributions dont ce locataire pourrait être redevable (3).

Quant aux autres obligations du concierge, elles sont plus ou moins étendues, selon l'importance des maisons et le quartier où elles sont situées. Ainsi, le premier soin d'une personne qui se propose de louer un appartement, doit être de s'informer des habitudes de la maison, principalement en ce qui touche le balayage ou le frottage plus ou moins fréquent des escaliers, en un mot, l'entretien de la propreté dans la maison.

942. Il est d'usage à Paris, lorsque le locataire reçoit du bois à brûler, que le concierge en prélève une bûche par chaque voie. Mais nous ferons observer que cet usage

---

subsidiairement, qu'un préjudice avait été causé à ce dernier par la non-exécution des conventions, et que le propriétaire étant responsable de son concierge, il y avait lieu de le condamner à la restitution des loyers payés, et à une indemnité de 4,000 fr.

Le Tribunal, adoptant ces conclusions subsidiaires, a condamné le propriétaire en 500 fr. de dommages-intérêts et aux dépens.

(1) Attendu que les époux Parisot ont été, en leur qualité de concierges, serviteurs à gages de Ségaux ; qu'ils ont mérité par leur mauvaise conduite de se faire renvoyer ; qu'à ce titre et ne justifiant pas d'un bail à eux régulièrement consenti par Ségaux, ils ne peuvent se présenter dans la maison de Ségaux, soit directement, soit en qualité de sous-locataires, soit enfin en qualité de serviteurs à gages de Legriel, locataire de Ségaux ; que leur maintien dans la maison serait contraire aux dispositions de la loi relativement aux rapports entre maîtres et serviteurs à gages ; — Par ces motifs, disons que les époux Parisot seront tenus de quitter définitivement dans les 24 heures la maison de Ségaux, rue Taitbout, et à défaut par eux de ce faire, autorisons Ségaux à les faire expulser et à requérir au besoin le commissaire de police et la force armée ; ordonnons l'exécution provisoire sur minute, attendu l'urgence.

(2) Voy. p. 205 et 206. — (3) Voy. p. 379 et suiv.

n'établit aucun droit en faveur du concierge, et que le locataire peut se refuser à lui accorder cette bûche; c'est, au reste, un moyen pour le locataire de punir le concierge qui ne remplit point exactement ses devoirs.

Il en est de même pour les étrennes : le locataire peut, s'il le veut, ne pas les donner; mais malheur à vous, locataires qui ne donnez ni bûches ni étrennes! S'il vient une visite, le concierge indiquera mal l'escalier qui conduit à votre appartement; si vous avez à sortir de chez vous, il vous faudra longtemps implorer la faveur du cordon, etc.

943. Le propriétaire peut être condamné comme civilement responsable du vol commis par son concierge (Trib. civ. de la Seine, 6e ch., 16 fév. 1872; *Gaz. des trib.*, 9 nov. 1872).

944. Le principal locataire d'une maison est responsable, envers son sous-locataire, des faits du portier ou concierge, lors même que ce dernier a été placé dans la maison par le propriétaire (Trib. de la Seine, 4 mars 1863; *Gaz. des trib.*, 2 avril, et *Droit*, 3 avril 1863).

Le principal locataire qui est tenu, par son bail, de payer les gages du concierge, a-t-il le droit de le congédier? Voyez add. n° 1125.

CHAPITRE XI.

Du bail ou location des appartements meublés.

945. Le louage d'un appartement meublé forme tout à la fois le bail de l'immeuble et des meubles qui le garnissent; mais ce n'est là qu'un seul et même contrat.

En général, la location des appartements meublés est soumise aux principes qui régissent les baux à loyer, et qui ont été développés dans les chapitres précédents.

Peu importe, quant à l'application de ces principes, que l'appartement meublé soit donné à loyer par un aubergiste ou hôtelier (1), ou par une personne qui n'exerce pas cette profession; les mêmes règles doivent être suivies dans les deux cas.

---

(1) Voy. tit. IV, *des Aubergistes, Hôteliers et Logeurs*, p. 584 et suiv.

SECTION PREMIÈRE.

De la durée et du prix de la location des appartements meublés.

946. La durée de cette espèce de bail est soumise à une règle spéciale.

En effet, l'art. 1758 (1) du Code civ. est ainsi conçu : « 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.

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

Cet article prévoit deux cas différents : 1° celui où les parties ont déterminé la durée de la location en la fixant à l'année, au mois ou au jour; 2° celui où la durée n'ayant pas été déterminée, on doit s'en rapporter à l'usage des lieux.

Si donc la location a été faite à tant par an, par mois ou par jour, le bail est censé fait ou pour un an ou pour un mois ou pour un jour. C'est l'application du premier cas prévu par notre article qui veut que le bail ait pour limite naturelle celles indiquées par le prix (2). Un congé n'est pas nécessaire pour faire cesser la location d'un appartement meublé dont la durée a été déterminée par les parties; cette location cesse par l'expiration du temps pour lequel elle a été consentie. Mais doit-il en être autrement lorsque l'usage des lieux exige un congé donné

(1) Cet article, qui se trouve au titre *du Louage*, ch. 2, et qui fait partie de la sect. 2 de ce chapitre, intitulé : *Des règles particulières aux baux à loyer*, est la seule disposition du C. civ. dans laquelle il soit fait mention du louage des appartements meublés. On a pensé avec raison que ce contrat, étant rangé dans la classe des baux à loyer, devait naturellement en suivre les règles, et qu'il était par conséquent inutile de faire de ce bail une section séparée.

(2) Ce point important résulte de la discussion à laquelle l'art. 1758 a donné lieu au Conseil d'Etat (Locré, t. 14, p. 332; Fenet, t. 14, p. 238). MM. Berlier et Tronchet établissent très-positivement que l'usage des lieux ne pourrait être invoqué que dans le cas du dernier alinéa de l'art. 1758 et jamais dans la première hypothèse qu'il embrasse (Troplong, n° 603; Duvergier, t. 4, n° 37; Aubry et Rau, d'après Zachariæ, t. 3, p. 359, note 11).

dans un certain délai ? Nous ne le pensons pas. En effet, aux termes de notre article, ce n'est que quand les parties n'ont pas déterminé le temps de la location en la fixant à l'année, au mois ou au jour, que l'usage des lieux peut être invoqué. Or, dans le cas qui nous occupe, la location ayant une durée déterminée, le congé n'est pas nécessaire, par cette raison que les parties sont averties par la convention même de l'époque à laquelle le contrat doit prendre fin. Aux dispositions précises de l'art. 1758, on ne saurait opposer l'usage des lieux. La volonté du législateur est ici le souverain interprète des effets de la convention (1).

Si la durée de la location n'a pas été déterminée par les parties, l'usage des lieux peut être utilement invoqué et doit être suivi. Telle est la dernière disposition de l'art. 1758 (2).

---

(1) Cependant nous devons dire que certains auteurs (notamment MM. Massé et Vergé sur Zachariæ, t. 4, p. 386; Sauger, *Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux*, p. 150 et 151) sont d'avis que dans le cas où l'usage des lieux exige de donner congé dans un certain délai, cet usage doit être observé. Cette divergence d'opinions entre les auteurs prouve que les propriétaires et les locataires, afin de s'épargner toute difficulté pour l'avenir, devront, dans leur engagement de location, insérer une clause relative au délai réciproque du congé (Voyez à la fin du volume, n° 6, *Modèle d'un bail ou location d'appartement meublé*).

(2) Il résulte de la discussion de l'art. 1758, qui eut lieu au Conseil d'État en 1803, qu'à cette époque l'usage local, à Paris, était de considérer les appartements garnis comme loués pour un terme de quinze jours (Locré, t. 14, p. 333; Fenet, t. 14, p. 238), mais cet usage n'est plus suivi.

Voici, d'après le cahier révisé en 1891, par MM. les juges de paix de Paris, l'usage actuellement en vigueur dans cette ville en matière d'appartements meublés.

Les locations en garni sont faites au jour, à la huitaine, à la quinzaine, au mois et à l'année.

Il n'y a pas d'époque d'entrée fixe pour la location en garni; elle peut avoir lieu indistinctement chaque jour de l'année. Mais lorsqu'il s'agit de chambres garnies, si rien ne prouve la durée de la location, elle est censée faite au jour.

La location au jour comporte un nombre d'heures jugées nécessaires pour composer une journée. — Celle à la semaine ou à la huitaine se compose de sept jours qui courent du jour d'entrée au jour correspondant de la semaine suivante à midi, quelle que soit l'heure de l'entrée le premier jour. — Celle à la quinzaine se compose de quinze jours du jour de l'entrée au jour correspondant de la seconde semaine, à midi, quelle que soit l'heure d'entrée le premier jour. — Celle au mois se compose du nombre de jours existant entre la date du jour du mois de l'entrée et la date correspondante du mois suivant, à midi, quelle que soit l'heure d'entrée du premier jour.

L'usage autorise les personnes qui louent en garni à exiger de leurs locatai-

947. Si, après les délais fixés par l'art. 1758 ci-dessus rapporté, le locataire en garni continue sa jouissance sans opposition de la part du bailleur, il est censé avoir loué, aux mêmes conditions, pour la période légale qui va s'écouler. Si donc le bail d'un appartement meublé a été fait à tant par an, et si, la première année expirée, le locataire est laissé en possession, il a le droit d'y demeurer jusqu'à l'expiration de la seconde année, et ainsi de suite (1).

948. Mais il importe de remarquer que cette règle n'est applicable qu'aux appartements meublés, et que, dans le cas contraire, on doit suivre l'usage des lieux. Ainsi, par exemple, à Paris, le bail d'une maison ou autres lieux

---

res le paiement d'avance du prix de la location pour chaque jour ou pour chaque période de huitaine, de quinzaine ou de mois, selon la durée de la location.

La location au jour cesse par l'avertissement donné le jour même de la sortie avant midi ; — la location à la semaine cesse par l'avertissement donné le quatrième jour après l'entrée avant midi ; — la location à la quinzaine cesse par l'avertissement donné le huitième jour après l'entrée avant midi ; — la location au mois cesse par l'avertissement donné le quinzième jour après l'entrée avant midi. Faute d'avertissement donné dans les délais ci-dessus, la location se continue pour un nouveau jour ou pour une nouvelle période de huitaine, de quinzaine ou de mois.

L'usage a introduit une exception en faveur des officiers et militaires. S'ils reçoivent un ordre de déplacement, ils ne sont tenus à aucun avertissement envers les hôteliers ou autres personnes tenant un garni, sous la condition de payer le loyer jusqu'au jour du départ. Mais les hôteliers ou autres personnes tenant un garni sont tenus d'avertir suivant les délais d'usage.

Le locataire doit laisser visiter les lieux à partir du jour de l'avertissement.

Le locataire de maison, appartement ou chambre garnis, doit-il des réparations locatives ou seulement une indemnité pour les dégradations par lui commises ? Il faut distinguer : Si le locataire habite dans un hôtel garni, comme ce n'est pas lui qui surveille et qui soigne son logement, il ne doit pas de réparations locatives proprement dites ; il n'est tenu que des dégradations commises par lui. S'il habite un appartement meublé, l'obligation est plus étroite ; il prend à sa charge les meubles et l'appartement, il doit alors les réparations locatives (Carré, *Code annoté des juges de Paix*, p. 146, note n° 7).

(1) C'est ce nouveau bail, résultant de la volonté présumée du bailleur et du preneur, que l'on appelle en droit *tacite réconduction*. Lorsque le bailleur craint que le locataire ne prolonge son séjour dans les lieux après l'expiration du bail, il doit, afin d'éviter les effets de la tacite réconduction, donner congé à son locataire ; toutefois, il suffit, dans ce cas, que le congé soit donné la veille du jour où le locataire doit sortir des lieux. Quant au locataire, il peut facilement se mettre à l'abri de la tacite réconduction ; il n'a qu'à déloger le jour même où expire l'époque fixée pour la fin de sa location.

non meublés 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, au moyen d'un congé donné en temps utile ; dans le cas dont il s'agit, la fraction du prix à tant par an n'a pour objet que de déterminer la somme que doit payer le locataire, eu égard à la durée de la jouissance (Delvincourt, t. III, notes, p. 104; Troplong, n° 604; Duvergier, t. IV, n° 36; Duranton, t. XVII, n° 168; voyez p. 33).

949 Lorsqu'il y aura contestation entre le locataire et le bailleur sur le prix de la location verbale déjà commencée, et qu'il n'existera point de quittance, le bailleur en sera cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts ; auquel cas les frais de l'expertise demeurent à sa charge, si elle excède le prix qu'il a déclaré (C. c., art. 1716).

950. Si celui qui, ayant seulement déposé ses effets dans un appartement garni sans en avoir pris possession et sans, en un mot, que *la location ait commencé*, niait avoir loué ; si au contraire le propriétaire des lieux prétendait que la location a été faite verbalement pour tel prix, le locataire *présumé*, qui serait le déniant, pourrait en être cru sur son serment. C'est ce qui résulte de cette disposition de l'art. 1715 du Code civ., ainsi conçue :

« Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

La preuve par témoins de la location ne peut être reçue, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données (Même article).

SECTION II.

Des obligations et des droits respectifs du bailleur et du preneur d'appartement meublé.

951. Le bailleur d'un appartement garni a le droit d'exiger le paiement par avance du prix de la location ; on doit se conformer sur ce point à l'usage des lieux (1).

952. En principe, le droit de sous-louer accordé par

(1) Voyez ci-dessus, p. 554, note 2, l'usage de Paris en cette matière.

l'art. 1717, Cod. civ., au preneur, à qui cette faculté n'a pas été interdite par le bail, s'applique même aux appartements meublés (Paris, 3e ch., 20 juin 1861, S.-V.61.2.587).

Mais il en serait autrement s'il était établi que la location n'a eu lieu qu'en vue et en raison de la personne du locataire (Même arrêt).

953. De même que tout autre preneur, le locataire d'appartement garni répond, selon les règles ordinaires, de l'incendie et des dégradations survenues par son fait (Voyez p. 167 et suiv.).

Les autres obligations du bailleur et du preneur d'appartements meublés sont d'ailleurs semblables, en général, à celles que la loi impose respectivement au bailleur et au preneur ordinaires.

Ainsi le bailleur d'un appartement meublé est tenu : 1° de délivrer les lieux loués et les meubles qui les garnissent ;

2° De les entretenir en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués (1) (Voyez p. 71) ;

3° D'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée de la location ;

4° De garantir le locataire des vices qui empêchent l'usage des lieux loués (Voyez p. 129) ;

5° D'acquitter les contributions foncières (Voyez p. 135 et suiv.).

Le locataire d'un appartement garni est tenu : 1° de payer d'avance, suivant l'usage, le prix de sa location, ou de donner des sûretés capables de répondre du loyer (Voyez ci-dessus p. 554, note 2) ;

2° D'user des lieux loués suivant leur destination (Voyez p. 144 et suiv.) ;

3° De remettre, à la fin du bail, les lieux loués ainsi que

---

(1) Par exemple, lorsque des pendules se trouvent parmi les meubles compris dans la location, nous pensons que le bailleur est tenu d'y faire les réparations nécessaires pour qu'elles puissent remplir leur destination. En effet, le locataire ne saurait être présumé avoir voulu prendre à loyer des objets dont il ne pourrait se servir : une pendule est faite pour indiquer l'heure. Ainsi de suite des autres meubles compris dans la location. Mais bien entendu qu'il ne faut point que la réparation dont ils ont besoin provienne de la faute du locataire ; dans ce cas ce serait à ce dernier à les faire réparer à ses frais.

les meubles et objets compris dans la location, sur la quotité desquels le bailleur pourrait fournir la preuve testimoniale. Voyez add. nº 1126.

SECTION III.

Des obligations de police imposées aux particuliers qui, sans être aubergistes, hôteliers ou logeurs de profession, louent des appartements meublés.

954. Les propriétaires qui, sans être aubergistes, hôteliers ou logeurs de profession, louent temporairement des appartements garnis, sont tenus de se soumettre aux arrêtés de police pris par l'autorité locale en renouvellement d'anciens règlements antérieurs à la loi des 16-24 août 1790. Mais si d'anciens règlements de cette nature n'existent pas dans la localité, on doit considérer comme illégaux, et par conséquent comme n'étant pas obligatoires, les arrêtés de police qui imposent aux propriétaires louant temporairement des appartements garnis l'obligation de déclarer à la police les personnes qu'ils reçoivent comme locataires. Tel est sur ce point le dernier état de la jurisprudence de la Cour de cassation, qui a toujours opposé une vive résistance aux tendances de l'autorité municipale ou administrative à vouloir soumettre les propriétaires qui ne louent qu'accidentellement un appartement meublé aux obligations dont sont tenus les logeurs ou loueurs de maisons garnies. Ainsi, ce n'est qu'autant que les propriétaires se livrent à une location *habituelle* qu'ils peuvent être assimilés aux logeurs ou loueurs en garnis proprement dits, et sont, comme tels, soumis aux règles qui régissent cette profession, ou bien lorsqu'il existe d'anciens règlements locaux à ce sujet dont l'exécution a été rappelée par l'autorité municipale (Cass., 28 janv. 1853, 6 oct. 1854, 4 juin 1858, 8 janv. 1859, 30 nov. 1861, 15 nov. 1862, 5 avril 1866, S.-V.53.1.592; 55.1.300; 59.1.630; D.P.59.5.244; 61.5.291; *Monit. des trib.*, année 1863, p. 191. D.P.66.5.285).

955. A Paris et dans la banlieue les propriétaires qui louent leurs propres maisons ou leurs appartements garnis sont tenus d'avoir un registre de police pour l'inscription des personnes auxquelles ils louent, et de le communiquer à l'autorité : à cet égard, les anciens règlements

continuent de subsister (1). L'infraction à cette obligation est punissable, non de la peine portée par l'art. 475, n° 2, Cod. pén., lequel n'est applicable qu'aux logeurs de profession, mais de celle portée par l'art. 471, n° 15, pour contravention aux règlements de police (Cass., 17 déc. 1852, S.-V. 53.1.49), c'est-à-dire d'amende depuis un franc jusqu'à cinq francs, et, en cas de récidive, d'emprisonnement pendant trois jours au plus (C. pén., art. 474).

956. Telles sont les obligations de police imposées aux propriétaires qui louent temporairement des appartements meublés; mais, sous le rapport du droit civil, ces propriétaires sont-ils soumis à la même responsabilité que les lois

---

(1) Ces anciens règlements ont été renouvelés par les ordonnances du préfet de police et notamment par celle du 15 juin 1832, qui porte : « Art. 1er. Sont considérés comme logeurs de profession et à ce titre astreints à l'exécution des dispositions législatives et réglementaires concernant les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs, toutes personnes qui louent en garni tout ou partie d'une maison, soit dans les termes et délais en usage pour les locations en garni, soit dans les termes et délais déterminés par le droit commun pour la location en général (C. civ., art. 1758). » Ainsi à l'égard des obligations de police, les propriétaires qui louent en garni sont soumis aux mêmes prescriptions que les logeurs de profession. (Voy. p. 588, le texte entier de l'ordonnance de police du 15 juin 1832). En conséquence, ils sont tenus, aux termes de la même ordonnance. de placer sur la porte d'entrée de la maison et de laisser en permanence un écriteau jaune annonçant spécialement la location meublée. La légalité de ces prescriptions de l'ordonnance de police a été reconnue par la Cour de Paris (4e ch., 25 juin 1857; S.-V.57.2.500) et par le Tribunal civil de la Seine (5e ch., 16 juin 1855, *Gaz. des Trib.*, 23 juin 1855); — « Considérant, porte cet arrêt, qu'une ordonnance de police du 15 juin 1832, imposant à toute personne qui loue un ou plusieurs appartements en garni, l'obligation de placer un écriteau sur la porte de la maison, la veuve Dion ne pourrait prendre l'engagement de faire disparaître tout écriteau de ce genre de la porte de la maison, et qu'il n'appartiendrait pas même à la Cour de sanctionner cet engagement; — Considérant que l'existence d'un écriteau, reconnu obligatoire pour toute maison louée en garni, est un trouble à la jouissance du locataire qui est entré dans cette maison alors qu'elle était louée bourgeoisement. » — « Attendu, porte le jugement précité, que la sous-location d'un appartement meublé est de nature à nuire aux autres locataires d'une maison louée bourgeoisement; qu'elle entraîne nécessairement un renouvellement plus fréquent de locataires, plus de visiteurs, plus de bruit, moins de sécurité; qu'elle oblige, aux termes des règlements de police, à apposer sur la façade de la maison louée en partie ou en totalité comme meublée, et à laisser en permanence, et ce, lors même que les lieux sont occupés, des écriteaux jaunes qui annoncent spécialement la location meublée; — Que si Picard offre de louer son appartement meublé sans apposer d'écriteaux, le Tribunal ne pourrait lui donner cette autorisation qu'en consacrant un moyen de se soustraire aux règlements de police; — Par ces motifs, déclare Picard mal fondé dans sa demande et l'en déboute. »

imposent aux aubergistes, hôteliers ou logeurs; en d'autres termes, doivent-ils être considérés comme dépositaires nécessaires et garants du vol des objets apportés par leur locataire? C'est ce qu'il importe d'examiner.

Les faits nous paraissent exercer une grave influence sur la solution de cette difficulté; aussi croyons-nous que la question, quand elle se présente, doit être résolue à l'aide de la distinction suivante :

Lorsqu'un propriétaire ou autre personne loue en garni son appartement ou sa maison, que le locataire en possède les clefs, et que lui seul ou ses gens pénètrent dans les lieux, le bailleur ne peut être considéré comme un hôtelier ou un logeur, et par conséquent n'est point responsable du vol des objets qui ne sont point confiés à sa garde. Les art. 1952 et 1953, C. civ., ne parlent que *des effets apportés par les voyageurs* qui logent chez l'aubergiste ou l'hôtelier; ces dispositions ne sont applicables qu'aux logeurs de profession (Curasson, *Traité de la compétence des juges de paix*, t. 1er, p. 274 et 275). Pareillement, les propriétaires qui, sans être logeurs de profession, louent leurs propres maisons, pour un temps de foire ou pour le cas d'une affluence extraordinaire d'étrangers, ne sont point considérés comme hôteliers (Nimes, 18 mai 1825), pourvu toutefois qu'ils n'aient point entrée dans le local.

Mais, au contraire, lorsque les lieux loués en garni tiennent à l'habitation personnelle du bailleur et se trouvent sous la même clef, le bailleur est temporairement hôtelier, et en conséquence il encourt, comme dépositaire nécessaire, la responsabilité du vol des objets apportés par son locataire (Masson, *Traité des locations en garni*, p. 29).

TITRE II.

DU BAIL OU LOUAGE DES MEUBLES.

957. On peut louer toute sorte de biens, meubles ou immeubles (Code civ., art. 1713), à moins qu'ils ne soient hors du commerce (même Code, art. 1128).

Dans le langage juridique, on distingue deux sortes de meubles : les meubles par leur nature, et les meubles par la destination de la loi (Code civ., art. 527).

Les meubles *par leur nature* sont les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées (C. c., art. 528). Les grains coupés et les fruits détachés du sol, quoique non enlevés, sont meubles ainsi que les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées au fur et à mesure que les arbres sont abattus (arg. des art. 520 et 521 du C. c.). Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant point partie de la maison, sont meubles.

Les meubles *par la destination de la loi* sont les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies. Sont aussi meubles par la destination de la loi les rentes perpétuelles ou viagères, soi sur l'Etat, soit sur particuliers. (C. c., art. 529).

958. De ce que toutes sortes de biens meubles peuvent être l'objet d'un louage (Code civ., art. 1713), il suit que les meubles par la destination de la loi sont également susceptibles d'être loués.

Ainsi, on peut louer des meubles meublants, des livres destinés à être lus, des habits, du linge, des machines, des voitures, des bêtes de somme et de trait, etc.

On peut louer aussi les droits d'octroi, ceux de passage

dans les bacs ou sur les ponts, les rentes et autres droits mobiliers susceptibles d'une certaine jouissance.

Mais les choses qui se consomment par l'usage peuvent-elles être louées? Pour la solution de cette question, voy. p. 12.

959. Les principes généraux qui régissent le bail à loyer sont applicables aux locations de meubles (Arg. de l'art. 1711 C. c.).

Le louage des meubles, de même que celui des immeubles, peut avoir lieu verbalement ou par écrit; les parties doivent être capables de contracter (Voy. ce que nous avons dit à cet égard, p. 11).

960. Dans le louage des meubles, la preuve testimoniale est admise selon les règles ordinaires, c'est-à-dire lorsque l'objet du contrat est d'une valeur qui n'excède pas 150 francs, à la différence du bail des immeubles où cette preuve est prohibée d'une manière absolue (Duvergier, t. IV, n° 227, et Rolland de Villargues, au mot *Bail de meubles*, n° 9).

961. Lorsque la durée de la location n'est pas fixée par la convention, la destination de la chose, les circonstances et les usages locaux (1) servent à la déterminer. Ainsi la location d'une voiture ou d'un cheval est présumée faite pour tout le temps qui est nécessaire au voyage auquel la voiture ou le cheval doivent servir (Pothier, n° 31, et Duvergier, t. IV, n° 228). Le preneur a donc le droit de conserver la chose louée jusqu'au terme fixé, et de son côté, le bailleur peut exiger le paiement du loyer jusqu'à cette époque.

---

(1) D'après l'usage de Paris, les locations de meubles se font toujours au mois, et le prix est payable d'avance. Pour les faire cesser, il faut prévenir dans la quinzaine du mois courant.

Il existe quelques usages particuliers pour certains meubles, ainsi :

1° Pour les tableaux : — La location en est censée faite au mois, payable d'avance, et elle cesse à l'expiration du mois courant. Le congé n'est pas nécessaire ; seulement l'on est tenu de payer la quinzaine si l'on a laissé commencer un nouveau mois.

2° Pour les pianos et autres instruments de musique : — Il n'est pas besoin de prévenir réciproquement pour la cessation de la location; chaque paiement d'avance n'oblige pas au delà du mois.

3° Pour les voitures : — Il n'est pas nécessaire d'avertir d'avance à l'expiration du mois pour la location, chacun se trouve dégagé : le mois ou la quinzaine qu'on laisserait recommencer serait dû (Cahier de 1852 de MM. les juges de paix de Paris, revisé en 1891 ; voyez p. 499, note 1).

962. Le louage 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 de maisons, corps de logis, boutiques ou appartements, selon l'usage des lieux (C. c., art. 1757).

Ainsi, de ce que dans certaines localités, par exemple à Orléans, à Reims, à Lille, etc., le bail dont la durée n'a pas été fixée est censé fait pour un an, il suit que le preneur d'une maison qui aura pris à loyer des meubles pour les garnir, sans déterminer le temps de la location de ces meubles, sera censé les avoir loués pour une année. Mais dans les localités comme à Paris, à Bordeaux, etc., où le bail sans convention de temps est censé avoir une durée indéfinie et se prolonge d'un terme de paiement à l'autre, jusqu'à ce qu'un congé le fasse cesser, il est évident que pour rompre le bail des meubles qui ont été loués afin de garnir les lieux, le bailleur et le preneur de ces meubles seront respectivement obligés de se donner congé ; mais il faut remarquer que, dans le louage des meubles, il n'est pas nécessaire de donner le congé dans un délai déterminé. Cette formalité n'est exigée que pour les baux de maisons, à cause de la difficulté de louer hors des termes. Rien de semblable n'existe pour les locations de meubles; il suffit donc que les parties se préviennent dans un délai raisonnable (Troplong, n° 461).

963. Si le bail de la maison ou de l'appartement a été fait pour un temps expressément déterminé dans le contrat, par exemple pour trois années, et que le locataire n'ait pas donné connaissance de cette circonstance au propriétaire des meubles, le bail des meubles destinés à garnir la maison, l'appartement ou autres lieux, sera censé fait pour la durée ordinaire des baux, selon l'usage des lieux.

Mais si le locataire a communiqué le bail de la maison ou de l'appartement au propriétaire des meubles, le louage des meubles sera censé fait pour la même durée que le bail de cette maison; il y aura présomption que le propriétaire des meubles a consenti à les louer pour le temps que ce dernier contrat détermine (Delvincourt, t. III, p. 202, note 3; Duvergier, t. IV, n° 233; Troplong, n° 599).

964. Lorsque c'est le propriétaire lui-même qui prend les meubles à loyer, sans fixer le terme du bail, la règle posée par l'article 1757 rapporté ci-dessus, n° 962, doit-elle

être suivie? Nous adoptons l'avis de M. Troplong (n° 600) qui pense que la disposition de cet article est applicable aussi bien au cas dont il s'agit qu'à celui où c'est le locataire d'une maison qui loue des meubles pour la garnir.

Lorsque le louage des meubles destinés à garnir la maison, un appartement, etc., a été fait à tant par an, tant par mois, tant par semaine, la location est censée faite à l'année, au mois, à la semaine (Arg. de l'art. 1757 du C. c.; Pothier, n° 30; Troplong, n° 598).

965. Les meubles et objets mobiliers, qui sont l'objet d'un bail, doivent être délivrés avec leurs accessoires. Si donc c'est un cheval de selle qu'on loue pour le monter, il doit être pourvu de son équipage, c'est-à-dire de sa selle, de sa bride, de sa longe et être bien ferré (Pothier, n° 54). Une voiture doit être délivrée en bon état.

966. La délivrance des objets loués se fait aux lieux où ils se trouvent et aux frais du locataire, à moins de convention contraire. Si, par exemple, j'ai loué d'un marchand de bois des pièces de bois pour étayer ma maison, le marchand qui me les a louées doit m'en faire la délivrance dans sa cour, où elles sont, mais c'est à mes frais que je dois les enlever (Pothier, n° 56). Le même auteur ajoute : « Quoique régulièrement la délivrance des choses louées doive se faire aux lieux où elles sont, lorsque les parties contractantes ne se sont pas expliquées lors du contrat sur le lieu où elle se ferait, néanmoins, s'il y a un usage contraire à l'égard de certaines choses, on doit le suivre; car les parties sont censées en être tacitement convenues, suivant cette règle : *In contractibus tacite veniunt ea quæ sunt moris et consuetudinis* (On doit suppléer dans les contrats les clauses qui y sont d'usage).

« Suivant cette règle, il est d'usage que les loueurs de chevaux et de chaises de poste mènent leurs chevaux et leurs chaises au logis des personnes auxquelles ils les ont loués, lorsqu'elles logent sur le lieu. Si j'ai loué une chaise de poste, le loueur de chaise doit me l'amener le jour de mon départ à la porte de ma maison, quoique nous ne nous en soyons pas expliqués lors du marché que nous avons fait.

« Par la même raison, l'usage étant que les tapissiers qui louent des meubles aux personnes du lieu les fassent mener à leurs frais en la maison de la personne à qui ils

les louent et qu'ils les y arrangent ; un tapissier qui m'a loué des meubles doit se conformer à cet usage, bien que nous ne nous en soyons pas expliqués. »

967. Dans le louage des meubles, de même que dans le bail des immeubles, le bailleur doit garantie au preneur pour les vices et défauts qui empêchent l'usage de la chose louée.

Si donc les vases vinaires que je vous loue sont d'un bois poreux qui laisse échapper le liquide, c'est de ce vice que je dois vous garantir, parce qu'il empêche l'usage de la chose. Vous aurez donc le droit de demander la résiliation du bail, plus des dommages et intérêts pour la valeur du vin perdu.

De même, si je vous ai loué un cheval qui se trouve affecté de défauts tellement graves que vous ne puissiez le gouverner et vous mettre en route, et si vous éprouvez quelque dommage de l'impossibilité où vous êtes de vous servir de ce cheval, il n'est pas douteux que vous puissiez réclamer des dommages et intérêts contre moi. Mais si ce n'est point pour une course ou un voyage qui intéresse vos affaires que vous avez loué une monture, mais seulement pour vous procurer le plaisir d'une promenade à cheval, comme cet empêchement ne vous fait éprouver aucun préjudice, et qu'il n'y a là qu'une simple contrariété pour vous, vous ne serez point fondé à réclamer des dommages et intérêts ; vous devrez vous borner à me rendre le cheval ; mais je ne pourrai vous demander le prix de la location. M. Troplong, n° 196, est aussi de cet avis.

Le propriétaire d'une pompe qui en loue l'usage est responsable envers le locataire et sera seul tenu de l'accident qui est dû au vice et au défaut de réparation de la chose louée. Et l'on doit considérer comme défaut de réparation et comme un acte de négligence le fait du propriétaire qui sachant que le boulon qui retenait le balancier à la tringle s'était cassé de vétusté, n'a pris que des précautions insuffisantes, au lieu d'interdire l'accès de la pompe ou d'en enlever le balancier. Si donc par suite de cet état de choses, le serviteur de l'un des usagers se trouve blessé, le propriétaire est tenu de l'indemniser. En admettant que de son côté la victime eût commis quelque imprudence, cette circonstance ne ferait qu'atténuer, sans détruire, la

responsabilité du propriétaire, et n'aurait pour effet que de faire réduire le chiffre des dommages-intérêts (Colmar, 1re ch., 5 août 1862, *Recueil des arrêts de la cour de Colmar*, année 1862, p. 298; *sic* Larombière, *Théorie et pratique des obligations*, t. v, art. 1382 et 1383, n° 6, 27, 28 et 30).

968. Le locataire doit jouir et user de la chose louée comme un bon père de famille userait de la sienne propre; il doit avoir le même soin pour la conserver qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour la sienne propre. Ainsi, celui qui a pris à loyer un cheval, ne doit point le surmener, le faire courir trop vite, lui faire faire de trop fortes journées; il doit avoir le soin de le faire bien panser et nourrir (Pothier, n° 190).

969. Les dispositions des art. 1730, 1731 et 1732 du C. c. (1), sont applicables au louage des meubles.

Si donc le louage consiste dans un cheval, et que cet animal vienne à périr, le locataire sera tenu d'en rembourser la valeur, à moins qu'il ne prouve que la perte a eu lieu sans sa faute. Ordinairement les tribunaux commettent dans ce cas un homme de l'art, pour estimer la valeur de l'animal et savoir la cause de sa mort.

970. L'obligation des réparations locatives se contracte, en général, dans le louage des choses mobilières comme dans celui des maisons; par exemple, si j'ai donné à loyer, pendant un certain nombre d'années, à un ouvrier, un métier pour faire des bas, je suis obligé de l'entretenir pendant tout le temps du bail, en tel état que l'ouvrier puisse s'en servir, pourvu néanmoins que ce ne soit pas la faute de l'ouvrier qui ait donné lieu aux réparations (Pothier, n° 106).

971. Le bail ou location de meubles cesse à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait; il n'est pas be-

---

(1) En voici le texte :

Art. 1730. 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. 1731. 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. 1732. Le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

soin de congé, et le bailleur peut alors réclamer la remise de la chose (Rolland de Villargues, v° *Bail de meubles*, n° 32).

972. M. Troplong, n° 461, d'après Pothier, n° 371, et le Répertoire de jurisprudence de Merlin, v° *Tacite réconduction*, n° 8, enseignent que la tacite réconduction a lieu dans le louage des meubles comme dans celui des immeubles. « Ainsi, dit-il, si je loue des meubles pour un an auprès d'un tapissier et que je continue à les garder à la fin de l'année, un nouveau contrat de louage commence, mais le temps n'en sera pas réglé d'après le premier contrat, ou même par la disposition de l'art. 1757 du C. c.; la réconduction n'aura lieu que pour le temps pendant lequel le preneur aura gardé les meubles. Tel est l'usage qui est souverain en cette matière. Ainsi, si un tapissier m'a loué des meubles à 2,400 fr. par an, et que depuis l'expiration du bail, je les aie gardés un mois; je n'en ai plus besoin, je peux les rendre au tapissier en lui offrant 200 fr. pour le temps qu'a duré la tacite réconduction; réciproquement le locataire a le même droit.

« Ainsi, il y a une grande différence entre la tacite réconduction des meubles et celle des immeubles. Elle vient de ce que la location des meubles peut commencer en tout temps, tandis que celle des maisons ne se fait qu'à certains termes d'usage. »

973. Celui qui donne des meubles à loyer doit, avant leur introduction dans le logement du locataire, avoir soin d'en faire la dénonciation au propriétaire de la maison où habite ce dernier, afin d'éviter que ces meubles ne soient atteints par le privilége que la loi accorde au bailleur, pour le paiement de ses loyers, sur les meubles qui garnissent les lieux occupés par le locataire, car il est de principe que le privilége du bailleur s'étend sur les objets appartenant à des tiers, lorsque ces objets sont destinés à rester dans les lieux loués et à les garnir (voyez p. 197); on ne peut donc les soustraire à cette affectation qu'en dénonçant préalablement au propriétaire de la maison qu'ils n'appartiennent point au locataire. La signification qui serait faite postérieurement à l'introduction des meubles dans les lieux loués ne produirait point cet effet; ils continueraient à demeurer affectés au privilége du bailleur (Paris, 26 mai 1814).

Cependant, s'il était notoire que les effets introduits dans les lieux loués n'appartenaient pas au locataire, mais à des tiers, le privilége n'aurait pas lieu, et le propriétaire des meubles pourrait les retirer (Voyez p. 197 et 198).

974. Pour prévenir toute difficulté, le loueur de meubles devra, avant leur introduction chez le locataire, avertir directement le propriétaire de la maison, et en retirer une reconnaissance constatant que les meubles qui seront apportés dans les lieux loués n'appartiennent pas au locataire. Si le propriétaire de la maison se refusait à délivrer cette reconnaissance, le loueur de meubles devrait lui faire une signification par les voies ordinaires, c'est-à-dire par huissier.

Mais si le loueur de meubles n'a fait connaître son droit qu'au portier de la maison, et s'est contenté d'une déclaration écrite que ce dernier lui a remise, cette déclaration empêchera-t-elle l'exercice du privilége du propriétaire de la maison? La 5e chambre du Tribunal civil de la Seine devant laquelle la question s'est présentée plusieurs fois, notamment au sujet de locations de pianos, a jugé que la déclaration faite au portier était suffisante et liait le propriétaire qui, dès lors, ne pouvait plus prétendre à l'exercice de son privilége (1).

---

(1) Jugement du Tribunal de la Seine, 5e ch., 19 déc. 1843. — Dans cette affaire, le sieur Paturel, facteur de pianos, avait loué un de ces instruments à la demoiselle Honoré, fille d'un sieur Honoré, tenant hôtel garni, place de la Madeleine. Le sieur Paturel en livrant le piano eut la précaution de prendre une déclaration du portier qui reconnaissait, tant au nom du propriétaire de la maison qu'à celui du maître d'hôtel garni, que le piano n'entrait dans la maison qu'à titre de location et restait la propriété du sieur Paturel.—Faillite du sieur Honoré, saisie-gagerie du propriétaire qui porte sur le piano comme sur tous les autres meubles. Intervient alors une dame Jauffret, venderesse du fonds, qui désintéresse le propriétaire et saisit en son nom propre tous les effets mobiliers de l'hôtel y compris le piano. — Revendication par le sieur Paturel. — Le Tribunal, saisi de la question, a pensé que la loi n'indiquant aucune formalité spéciale à employer par le locataire de meubles pour avertir le propriétaire, celle adoptée par le sieur Paturel était suffisante pour conserver ses droits à la propriété du piano (*Droit*, 20 déc. 1843).

Dans une espèce où le propriétaire allait jusqu'à s'inscrire en faux contre la signature de son concierge, le Tribunal de la Seine, 5e ch., 11 avril 1861, a jugé ainsi : — « Attendu qu'en dehors de la pièce arguée de faux par Alker, il résulte des explications fournies à l'audience, des livres de Gaudonnet que le piano dont ce dernier revendique la propriété, avait été loué par Pilati ; qu'il est constant aussi pour le Tribunal que le propriétaire ou ses agents ont eu connaissance que le piano revendiqué par Gaudonnet n'était

975. Le loueur de meubles doit, par prudence, faire enregistrer l'acte qui constate la location ; c'est le moyen d'éviter les difficultés qui pourraient survenir plus tard avec les créanciers du locataire, dans le cas où ce dernier tomberait en faillite ou en déconfiture (Voy. p. 28, n° 87).

---

as la propriété de Pilati et qu'il avait été donné à Pilati à titre de location... — Par ces motifs, sans s'arrêter ni avoir égard à la demande en inscription de faux, déclare Gaudonnet propriétaire du piano dont s'agit ; fait mainlevée de la saisie pratiquée par Alker sur le piano ; ordonne que Alker sera tenu de le restituer dans les trois jours du jugement à intervenir ; sinon et faute de ce faire dans ledit délai et icelui passé, le condamne à payer 700 fr. pour en tenir lieu. »

Voici un autre jugement du Tribunal de la Seine, 5e ch., 13 avril 1861 : — « Attendu qu'il est justifié par les documents produits que le piano réclamé par Franche lui appartient ; qu'il a été simplement loué par lui à Gemini ; que c'est lui qui l'a introduit dans les lieux occupés par le locataire et qu'il ne l'y a introduit qu'après avoir prévenu le concierge de cette circonstance ; — Que dans cet état le propriétaire ne saurait prétendre que le piano doit rester dans les lieux loués en garantie des loyers que peut lui devoir son locataire, alors qu'il n'y est entré que sous le sauf-conduit donné par le concierge ; que rien dans l'espèce ne peut faire présumer la fraude ; — Par ces motifs, dit que dans la huitaine de la signification du jugement, Huet sera tenu de remettre à Franche le piano dont s'agit, sinon autorise Franche à faire enlever ledit piano en se faisant assister du commissaire de police, et condamne Huet aux dépens » (*Mon. des Trib.*, 1861, p. 541).

Jugé pareillement par le Tribunal de la Seine, 5e ch., le 1er mars 1870, que la reconnaissance écrite par le concierge et constatant qu'un piano a été placé chez un locataire à titre de location, oblige le propriétaire et ne lui permet pas d'exercer son privilége sur cet objet.

Ce jugement est ainsi motivé :

« Attendu que le concierge d'une maison doit être considéré comme le mandataire du propriétaire dans ce qui a rapport à la surveillance qu'il a mission d'exercer pour la conservation des droits du propriétaire, et notamment pour l'entrée et la sortie des meubles devant servir de gage au paiement des loyers ; qu'en conséquence, le piano introduit dans l'appartement de Lefèvre (locataire) ayant été reconnu par le concierge de Leblond (propriétaire) comme appartenant à Flandrin (fabricant de pianos), n'était pas le gage des loyers dus par Lefèvre à Leblond ; que c'est à tort que Leblond l'a fait vendre et qu'il doit indemniser Flandrin ; condamne Leblond à payer la somme de 500 francs à titre de dommages-intérêts et aux dépens (*Gaz. des trib.*, 14 avril 1870). »

TITRE III.

DE LA COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX.

976. Les contestations qui s'élèvent entre propriétaires et locataires, relativement à l'exécution du bail, sont portées devant les tribunaux civils. La compétence des tribunaux en matière de location se détermine d'après la quotité du loyer annuel ou la nature de la chose louée.

La loi du 25 mai 1838, modifiée successivement par les lois des 20 mai 1854 et 5 mai 1855, a fixé de la manière suivante l'étendue des attributions des juges de paix dans ces différentes circonstances :

L'article 3 de cette loi porte : « Les juges de paix connaissent, sans appel, jusqu'à la valeur de cent francs, et à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever :

Des actions en paiement de loyers ou fermages,

Des congés,

Des demandes en résiliation de baux, fondées sur le seul défaut de paiement de loyers ou fermages,

Des expulsions de lieux,

Et des demandes en validité de saisie-gagerie (*1*),

Le tout, lorsque les locations verbales ou par écrit n'excèdent pas annuellement 400 fr.

Si le prix principal du bail consiste en denrées ou prestations en nature appréciables d'après les mercuriales, l'évaluation sera faite sur celle du jour de l'échéance, lorsqu'il s'agira du paiement des fermages. Dans tous les autres cas, elle aura lieu suivant les mercuriales du mois qui aura précédé la demande.

Si le prix principal du bail consiste en prestations non appréciables d'après les mercuriales, ou s'il s'agit de baux à colons partiaires, le juge de paix déterminera la compétence en prenant pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par cinq. »

---

(1) Voyez page 212, dans quelle circonstance cette saisie a lieu.

Ainsi, lorsque le prix annuel de la location, soit verbale, soit écrite, n'excède pas 400 francs, et qu'il s'agit d'une contestation qui rentre dans le nombre de celles énumérées dans l'article dont on vient de lire le texte, le juge de paix est compétent pour en connaître, quelle que soit la somme à laquelle la demande puisse s'élever. C'est le prix annuel de la location et non le montant de la somme demandée qui détermine la compétence des juges de paix.

Rendons ceci plus clair par un exemple : Le sieur A... est propriétaire d'une maison; il a pour locataire le sieur B...; le prix annuel du loyer s'élève à 400 fr.; le sieur B... doit au sieur A... trois années de loyer; A... assigne B... en paiement de ces loyers devant le juge de paix de son arrondissement; ce juge de paix sera compétent pour en connaître, puisque le loyer annuel n'excède pas 400 fr., et si la dette est établie, il condamnera B... à payer au sieur A..., son propriétaire, non-seulement le loyer du dernier terme, mais encore tous les loyers arriérés, c'est-à-dire, dans notre espèce, 1,200 fr.

Le sieur B... pourra-t-il appeler de ce jugement? Oui, car, comme nous l'avons déjà dit, le juge de paix, en matière de locations, ne connaît *sans appel* que jusqu'à la valeur de 100 fr.

977. Remarquez bien que le juge de paix ne prononce *sans appel* que jusqu'à la valeur de 100 fr.; ce qui ne peut s'appliquer qu'au cas où la demande a pour objet le paiement de cent francs ou d'une valeur moindre pour loyers ou fermages. Mais s'il s'agit de congé, de résiliation de baux, d'expulsion de lieux, la demande est alors indéterminée; elle frappe sur la jouissance de la chose louée ou affermée, et par conséquent le juge de paix ne prononce plus en dernier ressort; son jugement est susceptible d'appel (Curasson, *Traité de la compétence des juges de paix*, t. 1er, p. 321, n° 1; Allain-Carré, *Manuel encyclopédique des juges de paix*, 5e édit. t. II, n° 1374).

978. L'action résultant d'un bail est personnelle et mobilière et non réelle (1); il suit de là que c'est devant le juge

(1) Telle est la doctrine généralement admise (voyez p. 5, note 1). Cependant quelques auteurs (V. Foucher, *Justices de paix*, nos 144 et suiv.; Augier, supplément à l'*Encyclopédie des juges de paix*, v° *Bail*, p. 19; Carou, n° 224) veulent que les actions mentionnées dans l'art. 3 de la loi sur les jus-

de paix du domicile du défendeur que doivent être portées les actions énumérées dans l'art. 3 précité, à l'exception toutefois de la saisie-gagerie. Cette saisie étant attributive de juridiction, le juge compétent pour statuer sur sa validité est celui du lieu où la saisie a été faite (Arg. des art. 608 et 825, C. de pr. civ.).

979. Le juge de paix n'est pas compétent si la contestation a pour objet une location dont le prix annuel dépasse 400 fr., quand même la demande n'aurait pour objet que le paiement des loyers échus ne s'élevant pas au-dessus de 200 francs, taux ordinaire de sa compétence en matière personnelle et mobilière (Bordeaux, 18 fév. 1842; Dalloz, *Rép.*, v° *Compétence civile des tribunaux de paix*, n° 90). Tel est aussi l'avis de M. Chauveau (*Journal des avoués*, année 1851, p. 253). Pareillement, le juge de paix est incompétent lorsque la location étant, par exemple, de 500 fr. par année, le propriétaire réclame seulement un terme au locataire, c'est-à-dire la somme de 125 fr. Dans ce cas, c'est devant le tribunal de première instance que doit être portée la demande (1). (Bordeaux, 12 déc. 1851; S.V.52.2.47).

---

tices de paix soient portées devant le juge de paix de la situation de l'immeuble loué; mais ils ne donnent d'autre motif de leur opinion que l'inconvénient de forcer le demandeur à aller intenter au loin une action urgente de sa nature, si le locataire n'habite pas les lieux loués ou se trouve sur un point éloigné. Cet inconvénient est plus grand encore pour les actions intentées par les aubergistes, voituriers ou carrossiers contre les voyageurs, et cependant il a été reconnu dans la discussion de l'art. 2 de la loi sur les justices de paix qu'aucune exception ne serait apportée aux règles de juridiction des articles 2 et 3 du Code de procédure civile, par le motif qu'il ne faut pas briser la législation et attribuer ainsi une compétence spéciale à chaque cas particulier. Ainsi il faut respecter ces règles de compétence et décider que c'est devant le juge de paix du domicile du défendeur que doivent être portées les actions relatives aux baux dont la loi défère la connaissance à ce magistrat (Curasson, t. 1er, p. 330 et suiv.; Jay, *Dict. des justices de paix*, t. 2, v° *Louage*, n° 8; Allain-Carré, *Man. encyclop. des juges de paix*, 5e édit, t. 2. n° 1386). — D'après les mêmes motifs, nous repoussons le système admis par un arrêt de la Cour de Paris, 1re ch., du 12 mars 1858 (S.-V.58.2.263), qui a jugé que l'action ayant pour objet l'inexécution d'un bail est une action mixte et peut, dès lors, être portée devant le Tribunal de la situation des lieux loués. Nous le répétons, l'action qui résulte d'un bail est seulement personnelle et mobilière. Jugé en ce sens (Cass., 20 fév. 1865; S.-V.65.1.113). Voyez p. 4 et 5.

(1) Il a été également décidé que, quelque minime que soit la demande formée pour paiement de loyer, le juge de paix ne peut en connaître si le prix annuel du loyer s'élève au-dessus de 400 fr. (Trib. civ. de Gap, *Gaz. des*

Cependant il a été jugé en sens contraire par le Tribunal civil de la Seine (ch. des vacations, 10 sept. 1847), que le juge de paix est compétent pour statuer sur une demande en paiement de loyer lorsque cette demande n'excède pas 200 fr., bien que le prix annuel du bail s'élève au-dessus de 400 fr., et que, dans ce cas, ce magistrat connaît de la contestation, non en vertu de l'art. 3 de la loi du 25 mai 1838, mais en vertu de l'art. 1er qui attribue juridiction d'une manière générale au juge de paix pour toutes les causes personnelles ou mobilières d'une valeur n'excédant pas 200 fr.

Quelques auteurs, et notamment M. Allain (*Manuel encyclopédique des juges de paix*, 5e édit. t. II, n° 1393), soutiennent aussi que dans le cas qui nous occupe le juge de paix est compétent.

Nous croyons cette opinion susceptible de critique; en effet, l'art. 3 de la loi du 25 mai 1838 établit une exception à la règle de compétence générale qui aux termes de l'art. 1er de la même loi attribue aux juges de paix la connaissance de toutes les actions purement personnelles et mobilières jusqu'à la valeur de 200 fr. à charge d'appel et de 100 fr. en dernier ressort; d'où il suit que l'art. 3, en limitant la compétence de ces magistrats à toutes les difficultés relatives aux baux qui n'excèdent pas annuellement 400 fr., exclut implicitement de leur juridiction les contestations auxquelles donnent lieu les locations dont le loyer annuel dépasse 400 fr.

980. Le juge de paix n'est compétent pour prononcer la résiliation du bail qu'autant que la demande est fondée sur le seul défaut de paiement des loyers ou fermages; si le litige porte sur l'existence même du bail et sur sa durée, la contestation excède la compétence du juge de

---

Trib., 27 août 1840). Ce jugement est ainsi motivé : — « Attendu que si l'art. 1er de la loi du 25 mai 1838, sur les justices de paix, attribue exclusivement à ces magistrats la connaissance de toutes les actions purement personnelles et mobilières, jusqu'à la valeur de 200 fr., à la charge d'appel, et jusqu'à 100 fr en dernier ressort, l'art. 3 de la même loi contient une exception à cette règle générale, puisque cet article, en leur attribuant la connaissance de toutes les difficultés auxquelles donnent lieu les baux qui n'excèdent pas annuellement la somme de 400 fr., leur ôte implicitement la connaissance des difficultés qui s'élèvent à raison d'un bail qui excède cette somme, quelque minime que soit la somme réclamée; par ces motifs, etc. »

paix (Cass., 4 déc. 1855 ; *Droit*, 5 déc. 1855), et c'est devant le tribunal de première instance qu'il faut porter la demande.

De même, le juge de paix est incompétent pour connaître d'une demande en paiement de loyers et en résiliation de bail, bien que la somme demandée rentre dans les limites de sa compétence, si d'ailleurs il y a contestation sur les conditions et le prix de la location, et s'il est soutenu que ces conditions élèvent le prix du bail au-dessus de la compétence du juge de paix (Cass., 26 août 1857, S.-V.58.1.151).

L'action en *paiement de loyers* et l'action en paiement d'une certaine somme pour *réparations locatives* sont toutes deux personnelles; mais la compétence quant à l'une et à l'autre n'est pas la même. La première doit être portée devant le juge de paix du domicile du défendeur, d'après la règle générale, et la seconde par exception devant le juge de paix de la situation de l'objet litigieux. — Il n'y a donc pas indivisibilité entre ces deux actions, quoiqu'elles aient été formées conjointement et qu'elles dérivent du même droit. Il y a toujours lieu de les séparer pour attribuer chacune d'elles au juge qui doit en connaître (Cass., 16 août 1854 ; Bost, *le Correspondant des justices de paix*, année 1855, p. 12).

La compétence du juge de paix en matière de congé pour les baux de 400 fr. et au-dessous, est générale et doit recevoir son application quelle que soit la cause du congé : la disposition de la loi du 25 mai 1838, qui restreint la compétence de ce juge, en matière de résiliation de baux, au seul cas où la demande est fondée sur le défaut de paiement de loyer, n'est pas susceptible d'être étendue à la matière des congés (Colmar, 13 mars 1856 (1), S.-V.

(1) Dans l'espèce, le propriétaire avait fait signifier congé à son locataire, qui occupait un logement d'un loyer annuel de 280 fr. et l'avait assigné devant le Tribunal civil à fin d'expulsion des lieux. Le locataire excipait de l'incompétence du Tribunal civil en invoquant la disposition de l'art. 3 de la loi du 25 mai 1838, modifié par la loi du 2 mai 1855 qui attribue aux juges de paix la connaissance des congés lorsque le prix du bail n'excède pas 400 fr. A quoi le propriétaire répondait que la compétence du juge de paix était restreinte au seul cas où le congé était donné par un propriétaire pour cause de non-paiement de loyer par le locataire; que cette restriction était exprimée dans la loi aussi bien en vue des congés que des demandes en résiliation de baux.

57.2.122; P.57.779; Chauveau, *Journal des avoués*, 1857, p. 160; Bost, *le Correspondant des justices de paix*, année 1856, p. 223).

981. En matière de baux, il n'y a pas lieu d'appliquer les principes relatifs aux actions possessoires; le locataire ne peut s'en prévaloir vis-à-vis de son propriétaire, il ne saurait avoir ni exercer contre lui d'autres droits que ceux résultant du bail consenti à son profit (Trib. de la Seine, 5e ch., 27 fév. 1862; *Gaz. des Trib.*, 5 avril 1862).

982. L'art. 4 de la loi du 25 mai 1838 sur les justices de paix, est ainsi conçu : « Les juges de paix connaissent, sans appel, jusqu'à la valeur de 100 fr., et à charge d'appel, jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance (1) :

1° Des indemnités réclamées par le locataire ou fermier pour non-jouissance provenant du fait du propriétaire, lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté; 2° des dégradations et pertes, dans les cas prévus par les art. 1732 et 1735 du C. c. (2);

Le Tribunal de Colmar, par jugement du 2 janv. 1856, avait admis ce système et déclaré valable le congé donné au locataire; mais la Cour de Colmar, par arrêt du 13 mars 1857, a réformé ce jugement. Cet arrêt porte entre autres motifs : — « Considérant que, par des motifs d'intérêts et de célérité, la loi du 25 mai 1838 (modifiée par celle du 5 mai 1855), a mis dans les attributions des juges de paix diverses actions relatives aux baux de 400 fr. et au-dessous qui, à raison de leur minime importance, devaient trouver dans la juridiction de ces magistrats une garantie suffisante et une justice plus prompte et plus économique; que, contrairement aux principes ordinaires, le législateur n'a pas pris pour base de compétence l'importance ou la valeur de la demande, mais la nature de l'affaire et le prix annuel des baux; que, dans ces limites, il a donné plénitude de juridiction aux juges de paix, à moins que par une disposition formelle et spéciale, il n'y ait apporté lui-même une restriction; que c'est ainsi qu'il n'a voulu attribuer aux juges de paix, parmi les demandes en résiliation de baux, que celles qui seraient fondées sur le seul défaut de paiement; mais que ces termes « fondés sur le seul défaut de paiement » s'appliquent exclusivement aux demandes en résiliation et non aux congés, que la loi a mis, sans réserve, dans les attributions des juges de paix pour les baux de 400 fr. et au-dessous;—Considérant que cette interprétation ressort suffisamment de l'examen attentif de la loi et de son sens grammatical; que dans la pratique et les usages de la procédure, le défaut de paiement du prix du bail entraîne une demande en résiliation et non un congé, auquel on a recours dans des circonstances différentes; que cette interprétation est rendue plus évidente encore si on se reporte à l'origine de la loi et aux phases diverses qui ont précédé son adoption, etc., etc. ».

(1) C'est-à-dire jusqu'à 1,500 fr.

(2) Voyez pages 165 et 166.

Néanmoins, le juge de paix ne connaît des pertes par incendie ou inondation que dans les limites posées par l'art. 1er de la présente loi (1). »

983. Dans les matières énumérées par cet article, ce n'est point comme à l'art. 3, rapporté p. 570, le prix annuel du bail qui détermine la compétence du juge de paix; ici, ce magistrat est compétent, quelle que soit la valeur, pourvu toutefois que la demande ne dépasse point la somme de 1,500 fr. qui est le taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance.

Les contestations sur les matières indiquées à l'art. 4 de la loi précitée, doivent être portées devant le juge de paix de la situation des objets loués ou affermés (C. de proc. civ., art. 3).

984. De ce qu'aux termes de l'art. 4 de la loi du 25 mai 1838, le juge de paix est appelé à connaître des indemnités réclamées par le locataire ou fermier pour non-jouissance provenant du fait du propriétaire *lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté*, il suit que ce magistrat est compétent pour prononcer : 1° Quand le propriétaire ne délivre pas la chose louée ou qu'il la délivre en mauvais état (voyez p. 51 et suiv.); 2° Quand il ne l'entretient pas en état de servir à l'usage pour lequel elle est destinée (voyez p. 71) ou qu'il en change la forme (voyez p. 98); 3° Quand la chose louée renferme des vices ou défauts qui en empêchent l'usage (voyez p. 129). Mais ne sont pas de la compétence des juges de paix les contestations relatives aux réparations que le preneur est tenu de souffrir (voyez p. 76); au trouble apporté par des tiers à la jouissance du preneur (voyez p. 119 et suiv.); à l'augmentation ou à la diminution du prix du bail à ferme, s'il a été donné aux immeubles une contenance moindre ou plus grande que leur contenance réelle; à l'indemnité accordée au fermier pour cause d'enlèvement, par cas fortuit, de la moitié de la récolte.

985. Mais ces mots de l'art. 4 précité, *lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté*, donnent lieu à la question suivante :

---

(1) C'est-à-dire en dernier ressort jusqu'à la valeur de 100 fr., et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 200 fr.

Qu'est-ce que contester le droit à une indemnité? Suffit-il au propriétaire de dire seulement : je conteste le droit à une indemnité ; mon locataire n'est pas fondé à en exiger? Ou bien : les dégradations qu'il prétend avoir entravé sa jouissance n'existent pas? Tel ne peut être le sens de ces mots. Le propriétaire, pour contester le droit à une indemnité, doit présenter des actes, et alors le procès se réduit à une question d'interprétation de conventions, et la loi ne reconnaît pas ce pouvoir au juge de paix (Henrion de Pansey, *Compétence des juges de paix*, ch. 29; Carré et Foucher, *Des Justices de paix*, t. II, p. 509.

Lorsque la demande en indemnité est contestée, le juge de paix est incompétent sans qu'il y ait lieu de distinguer si le chiffre de l'indemnité réclamée est inférieur ou supérieur au taux de la compétence de ce magistrat (Trib. de la Seine, 5e ch., 13 mars 1862 (1); *Gaz. des Trib.*, 20 avril 1862).

L'art. 4 ne parlant que des indemnités réclamées *par le locataire ou fermier*, pour non-jouissance provenant du fait du propriétaire, ne serait pas applicable à l'usufruitier qui se plaindrait des obstacles apportés à sa jouissance. Mais la disposition s'applique évidemment à l'indemnité réclamée contre un usufruitier qui aurait donné à bail, ou qui jouirait de celui passé par son auteur. Il en est de même

(1) « Attendu qu'aux termes de l'art. 4 de la loi du 25 mai 1838, les juges de paix connaissent sans appel jusqu'à la somme de 100 fr. et à charge d'appel jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance, des indemnités réclamées par le locataire à son propriétaire lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté; que cet article règle d'une manière spéciale la compétence du juge de paix, relativement à cette nature de difficultés entre le locataire et le propriétaire; que cette compétence n'existe qu'à la condition qu'il n'y ait pas de contestation entre les parties sur le principe même de l'indemnité, et qu'il n'y a pas lieu de distinguer à cet égard entre les cas où le chiffre de l'indemnité réclamée est inférieur et celui où il serait supérieur au taux de la compétence générale des juges de paix fixée par l'art. 1er de ladite loi ; — Attendu en fait que Painchaud, locataire, a fait citer Brozil, son propriétaire, devant le juge de paix, afin de le faire condamner à lui payer une somme de 100 fr. à titre d'indemnité, à raison de réparations qu'il n'aurait pas effectuées malgré l'engagement qu'il aurait pris de les faire ; que cet engagement est formellement contesté par Brozil; que le juge de paix ne pouvait dès lors statuer sur la difficulté qui existait entre les parties; qu'il était donc incompétent pour prononcer sur la demande à fin d'indemnité; dit qu'il a été mal jugé; infirme le jugement et renvoie Painchaud à se pourvoir devant qui de droit. »

de la demande qui serait formée par un sous-locataire, contre le locataire ou fermier principal, lequel est considéré comme propriétaire vis-à-vis du preneur. Assigné en vertu du sous-bail, le locataire principal pourrait aussi recourir contre son bailleur, si, du fait de celui-ci, provenait le défaut de jouissance du sous-locataire, et le juge de paix serait compétent pour statuer tant sur la demande principale que sur la garantie (Curasson, t. 1er, p. 426, n° 13).

986. Sont de la compétence du juge de paix les dégradations et pertes dans les cas prévus par les art. 1732 et 1735 du C. c. (voyez p. 165 et 166), et, dans ce cas, ce magistrat est appelé à prononcer, *lors même que le droit à une indemnité est contesté*, ce qui n'a pas lieu, comme nous l'avons dit ci-dessus, dans les cas où il s'agit d'indemnités réclamées pour non-jouissance provenant du fait du propriétaire.

En attribuant aux juges de paix la connaissance des dégradations et des pertes, dans les cas prévus par les art. 1732 et 1735 du C. c., la loi en excepte les pertes causées par incendie, dont ces magistrats ne peuvent connaître en dernier ressort que jusqu'à la valeur de 100 fr., et à la charge d'appel, jusqu'à la valeur de 200 francs. Mais les pertes occasionnées par incendie étant d'ordinaire au-dessus de 200 francs, il est rare que le juge de paix soit appelé à statuer sur ce genre de difficultés.

Le juge de paix n'est pas compétent pour prononcer sur la demande formée par un propriétaire qui se plaint que son locataire a changé la disposition des lieux en y pratiquant quelque ouvrage ; cette demande doit être portée devant le tribunal de première instance par action principale, soit en résiliation de bail et en indemnité, soit en rétablissement des lieux en leur premier état. La complainte n'a pas lieu du propriétaire au locataire ; la dénonciation de nouvel œuvre ne peut être dirigée que contre celui qui possède à titre de propriétaire et qui, en cette qualité, se livre à des travaux nuisibles à son voisin (Jugement du Tribunal de la Seine, 5e ch., 23 août 1843, présidence de M. de Saint-Joseph).

987. Les juges de paix connaissent également sans appel jusqu'à la valeur de 100 francs, et à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever des répa-

rations locatives des maisons ou fermes mises par la loi à la charge du locataire (Loi précitée, art. 5).

Mais le juge de paix ne serait pas compétent pour statuer sur des réparations plus considérables, quand même le locataire en serait chargé par le bail. (Arr. de la C. de cassation du 13 juillet 1807, rapporté par le président Henrion de Pansey, dans son ouvrage sur la Compétence des juges de paix, chap. 29).

988. L'exécution provisoire des jugements sera ordonnée dans tous les cas où il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente dont il n'y a point eu appel.

Dans tous les autres cas, le juge pourra ordonner l'exécution provisoire nonobstant appel, sans caution, lorsqu'il s'agira de pension alimentaire, ou lorsque la somme n'excédera pas 300 fr., et avec caution, au-dessus de cette somme. La caution sera reçue par le juge de paix (1) (Même loi, art. 11).

S'il y a péril en la demeure, l'exécution provisoire pourra être ordonnée sur la minute avec ou sans caution, conformément aux dispositions de l'article précédent (Même loi, art. 12) (2).

989. L'appel des jugements des juges de paix, lorsqu'ils sont sujets à appel, est porté devant le tribunal de première instance qui juge en dernier ressort.

L'appel des jugements des juges de paix n'est recevable ni avant les trois jours qui suivent celui de la prononciation des jugements, à moins qu'il n'y ait lieu à exécu-

---

(1) Cet article contient deux dispositions bien distinctes : dans la première, il détermine les cas spéciaux dans lesquels l'exécution des jugements aura toujours lieu ; dans la seconde, il laisse au juge la faculté de l'ordonner ou de la refuser.

(2) Ces dispositions de l'article de la loi du 25 mai 1838 ont de beaucoup restreint l'autorité que l'art. 17 du Code de procédure civile accordait aux jugements émanés des juges de paix ; leur compétence ayant été élargie par la loi nouvelle, les objets sur lesquels ils prononcent étant devenus plus importants, on a pensé qu'il était nécessaire de prendre plus de précautions contre les inconvénients d'une exécution provisoire. Mais les précautions une fois prises on n'a pas craint d'autoriser, dans certains cas d'urgence, une marche encore plus rapide pour l'exécution, puisque le juge peut permettre d'y procéder sur minute. On remarquera que c'est toujours après avoir rempli les conditions de sûreté déterminées par l'art. 11 : ainsi tous les intérêts se trouvent simultanément protégés (Carré et Chauveau, *Lois de la procédure civile*, éd. 1862, t. 1, p. 73).

tion provisoire (1), ni après les trente jours qui suivront la signification à l'égard des personnes domiciliées dans le canton (Loi du 25 mai 1838, sur les justices de paix, art. 13).

Ne sera pas recevable l'appel des jugements mal à propos qualifiés en premier ressort ou qui, étant en dernier ressort, n'auraient point été qualifiés. Seront sujets à l'appel les jugements qualifiés en dernier ressort, s'ils ont statué soit sur des questions de compétence, soit sur des matières dont le juge de paix ne pouvait connaître qu'en premier ressort. Néanmoins, si le juge de paix s'est déclaré compétent, l'appel ne pourra être interjeté qu'après le jugement définitif (Même loi, art. 14).

990. Dans toutes les causes, excepté celles qui requièrent célérité, et celles dans lesquelles le défendeur serait domicilié hors du canton ou des cantons de la même ville, il est interdit aux huissiers de donner aucune citation en justice, sans qu'au préalable le juge de paix ait appelé les parties devant lui, au moyen d'un avertissement sur papier timbré, rédigé et délivré par le greffier, au nom et sous la surveillance du juge de paix, et expédié par la poste, sous bande simple, scellée du sceau de la justice de paix, avec affranchissement. — A cet effet, il sera tenu par le greffier un registre sur papier non timbré, constatant l'envoi et le résultat des avertissements; ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier recevra, pour tout droit et par chaque avertissement, une rétribution de 30 centimes, y compris l'affranchissement, qui sera, dans tous les cas, de 15 centimes. — S'il y a conciliation, le juge de paix, sur la demande de l'une des parties, peut dresser procès-verbal des conditions de l'arrangement; ce procès-verbal aura force d'obligation privée. Dans les cas qui requièrent célérité, il ne sera remis de citation non précédée d'avertissement qu'en vertu d'une permission donnée, sans frais, par le juge de paix, sur l'original de l'exploit. — En cas d'infraction aux dispositions ci-dessus de la part de l'huissier, il supportera, sans

(1) L'art. 11, dont nous avons rapporté le texte ci-dessus, n° 988, examine le cas où elle a lieu de droit, et ceux où la loi laisse au juge la faculté de l'ordonner ou de la refuser. Lorsque l'exécution provisoire a lieu, on peut interjeter appel de suite et sans attendre le délai de trois jours

répétition, les frais de l'exploit (Loi du 25 mai 1838, loi du 5 mai 1855, loi des 23 août et 24 novembre 1871).

991. Lorsque le juge de paix est incompétent pour connaître d'une contestation, ce qui a lieu hors les cas ci-dessus indiqués, la demande doit être portée devant le Tribunal de première instance.

Lorsque le juge de paix est incompétent et qu'il y a urgence, on peut assigner en référé devant le président du Tribunal de première instance ou le juge qui le remplace ; ce magistrat statue provisoirement par une ordonnance, et renvoie au principal à l'audience ordinaire du Tribunal.

Tels sont, par exemple, les cas où il s'agit de réparations d'entretien à la charge du propriétaire ; de travaux du propriétaire qui troublent la jouissance du locataire ; de travaux du locataire qui nuisent au propriétaire ; d'objets ou constructions que le locataire peut ou non enlever à la fin du bail ; d'expulsion du locataire qui refuse de sortir des lieux à fin de bail, etc., etc. Voyez n° 1130.

992. Le juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion du locataire et la vente de ses meubles insuffisants pour assurer le paiement des loyers arriérés et saisis-gagés, même avant le débouté d'opposition au jugement par défaut qui a validé la saisie-gagerie (Paris, 1re ch., 20 fév. 1872; *Bulletin de la Cour d'appel de Paris*, année 1872, p. 493).

Le juge des référés peut statuer provisoirement sur l'exécution d'une clause insérée dans un bail authentique et ainsi conçue : « A défaut de paiement d'un des termes du bail et huitaine après un commandement, le bail sera résilié de plein droit, et sans que le bailleur soit obligé de faire prononcer en justice cette résiliation. » (Paris, 26 avril 1836, 26 mars 1839; *Droit*, 28 avril 1836; De Belleyme, t. 1er, p. 574).

Mais le juge des référés est incompétent pour accorder un délai à un locataire poursuivi en paiement de loyer en vertu d'un titre authentique (Paris, 1re ch., 12 déc. 1862 (1), *Gaz. des trib.*, 13 déc. 1862).

(1) Cette décision a été rendue dans les circonstances suivantes : Mme veuve Molas a poursuivi M. Fouzes, sous-locataire, en paiement de 600 fr. pour loyers échus, et en vertu de deux jugements passés en force de chose jugée. M. Fouzes a introduit un référé en discontinuation de poursuites. Le 2 décembre 1862, ordonnance ainsi conçue : « Nous président, — Attendu que

993. La demande en résiliation de la vente d'un fonds de commerce et de la cession du droit au bail est de la compétence des tribunaux civils (Paris, 3e ch., 2 mars 1839 (1); *Gaz. des Trib.*, 3 mars 1839).

Pareillement, les contestations qui s'élèvent sur la validité et l'exécution d'un bail sont de la compétence des tribunaux civils, alors même qu'il serait prétendu que le bail n'est que l'accessoire d'un fonds de commerce qui s'exploite dans les lieux loués (Cass., 20 avril 1857; *Droit*, 22 avril 1857). De même, la Cour de Bordeaux a jugé par arrêt du 2 juillet 1848 (S.-V.48.2.247) que les contestations relatives à l'exécution de baux à loyer intervenus même

---

Fouzes articule qu'il a payé à la veuve Molas six mois d'avance, et qu'il offre de payer à celle-ci un à-compte de 300 fr. à valoir sur le principal des condamnations; — Ordonne la discontinuation des poursuites exercées par la veuve Molas pendant le délai de deux mois, à partir de ce jour, à charge par ce dernier de verser à ladite veuve Molas ladite somme de 300 fr.; — Ordonnons l'exécution provisoire de notre ordonnance nonobstant appel, vu l'urgence. — Sur l'appel, arrêt de la Cour de Paris : — « La Cour, — Considérant que le droit conféré par l'art. 1244 du C. civ., d'accorder terme et délai au débiteur, n'appartient qu'aux juges du principal; — Considérant que dans l'espèce, le Tribunal de la Seine n'avait pas cru devoir user de cette faculté lors des jugements obtenns par la veuve Molas contre Fouzes, qu'il n'appartenait pas au juge de référé d'arrêter les poursuites exécutées en vertu des titres exécutoires, auxquels provision était due; — Infirme; ordonne la continuation des poursuites... »

(1) Dans l'espèce, il s'agissait de la vente d'un fonds de commerce d'épicerie, avec cession du droit au bail fait par les sieur et dame Thibaut au sieur Branzon. —Celui-ci étant tombé en faillite, les sieur et dame Thibaut avaient demandé devant le Tribunal de la Seine la résiliation de la vente et de la cession du droit au bail contre le syndic de la faillite. Ce Tribunal s'était déclaré incompétent· —« Attendu que la contestation, d'après la qualité des parties et la nature de l'acte intervenu entre elles, était de la compétence de la juridiction commerciale. » — Mais la Cour : « Considérant que la convention du 10 juillet 1838 a eu pour objet la vente d'un fonds de commerce, des ustensiles qui en dépendaient et des denrées de débit existantes et encore du droit au bail;

« Considérant qu'un fonds de commerce consiste principalement dans la jouissance des lieux où un commerce s'exploite, et dont l'achalandage ne peut être classé parmi les marchandises qui sont achetées pour être revendues en détail; que la vente qui en est faite, pas plus que l'acquisition, ne sauraient constituer une opération commerciale, même *lorsque le contrat a été passé entre marchands*, puisqu'ils n'ont pas pour objet des engagements ou transactions sur des objets relatifs à leur négoce;

« Considérant que la demande en résolution du contrat rentrait dès lors dans la compétence des tribunaux civils, et qu'ainsi les premiers juges se sont mal à propos dessaisis;

« Infirme; au principal, renvoie la cause et les parties devant les juges civils autres que ceux qui ont rendu le jugement infirmé. »

entre commerçants, sont de la compétence des tribunaux civils, le bail à loyer étant un contrat de droit civil.

994. Les tribunaux civils de première instance connaissent, en dernier ressort, des actions personnelles et mobilières, jusqu'à la valeur de 1,500 francs (Loi du 11 avril 1838, art. 1er). Si donc la demande est au-dessus de 1,500 francs, elle est susceptible d'appel, lequel, s'il est interjeté, devra être porté devant la Cour d'appel.

Le délai pour interjeter appel est de trois mois; il court, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou domicile; pour les jugements par défaut, du jour où l'opposition n'est plus recevable. L'intimé (le défendeur en appel) peut néanmoins interjeter incidemment appel en tout état de cause, quand même il aurait signifié le jugement sans protestation. Ces délais sont de rigueur, ils emportent déchéance (C. de proc. civ., art. 443 et 444).

995. Aux termes de l'art. 135 du C. de proc. civ., l'exécution provisoire pour expulsion de lieux peut être prononcée, lorsqu'il n'y a pas de bail ou lorsqu'il est expiré.

Mais lorsqu'il y a contestation sur l'existence du bail, l'exécution provisoire ne peut être prononcée. L'art. 135 précité n'est applicable que dans le cas où il est certain qu'il n'existe pas de bail (C. de Paris, ch. des vacations, du 25 oct. 1843; *Droit*, 3 nov. 1843).

Les tribunaux civils sont compétents, à l'exclusion de l'autorité administrative, pour connaître de l'action formée par l'administration contre un particulier, en résiliation du bail passé dans la forme administrative, de bâtiments affectés à un service de l'Etat, à raison du changement qui aurait été opéré par le propriétaire dans la forme des lieux loués (Cass., 8 nov. 1859). Pareillement, les tribunaux civils sont seuls compétents pour statuer sur les difficultés relatives à l'exécution d'un bail d'une maison louée à l'administration pour un service de l'Etat (Cons. d'Etat, 28 mai 1854; Chauveau, *Journal des avoués*, année 1854, p. 635), et sur les contestations auxquelles donne lieu un bail consenti sous la forme notariée, au profit d'un particulier par le maire d'une commune, alors même qu'il est approuvé par l'administration (Paris, 2e ch., 9 août 1860, aff. Dramard contre Mazier; Chauveau, *Journal des avoués*, année 1861, p. 368 et 369). Voyez add. nº 1127.

TITRE IV.

DES HOTELIERS, AUBERGISTES ET LOGEURS.

996. On désigne sous cette dénomination tous ceux dont la profession consiste à loger et nourrir des voyageurs, moyennant une rétribution en argent.

Les expressions *hôtel, auberge, maison garnie*, qui, dans le langage ordinaire, servent à indiquer des établissements tenus avec plus ou moins de luxe, sont, légalement parlant, synonymes.

Le mot hôtellerie est un terme général qui comprend les hôtels et maisons, ou partie d'hôtel et de maison, où sont reçus temporairement les personnes qui, moyennant un prix ou une rétribution, viennent y prendre le logement ou la nourriture (Cass., 27 janv. et 4 avril 1811).

997. Les aubergistes, débitant des denrées qu'ils achètent pour les faire consommer dans leur établissement, font, aux termes de l'art. 632 du C. de comm., des actes de commerce ; ils sont commerçants : dès lors, les lois commerciales leur sont applicables. Ils peuvent être traduits devant les tribunaux de commerce et doivent y être condamnés par corps pour tous les engagements relatifs à leur profession. (La contrainte par corps est abolie. L. 22 juill. 1867.)

Mais doit-on décider de même à l'égard de celui qui tient un hôtel garni sans donner à manger? Un arrêt de la Cour de Paris a jugé l'affirmative le 21 novembre 1812. Mais les auteurs du *Dictionnaire du notariat*, v° *Hôtellerie*, n° 5, critiquent avec raison cette décision. « En effet, disent-ils, le maître d'un hôtel garni qui ne fait que louer des chambres sans donner à manger, ne fait point achat de denrées pour les revendre : il n'établit donc entre lui et ses fournisseurs que des relations personnelles ; il n'y a point d'acte de commerce. Voudrait-on trouver la qualité de commerçant dans l'achat qu'il fait d'une grande quantité d'objets mobiliers pour garnir son hôtel, et dont il tire un profit par location? Mais le profit n'est point immédiat, il est aussi le résultat des soins donnés au locataire, et c'est là ce qui constitue l'industrie du maître d'hôtel, qui ne loue pas ses meubles sans ses chambres. Ses

obligations, ses droits étant déterminés par le Code civil, il ne peut être justiciable que des tribunaux civils (C. c., art. 1713 et 1728).

998. Il est des devoirs que les hôteliers, aubergistes et logeurs ont à remplir envers l'autorité. Nous les ferons connaître dans le chap. Ier.

Entre l'hôtelier et le voyageur ou locataire en garni, il naît un contrat qui produit des obligations et des droits réciproques; ainsi l'hôtelier s'oblige à loger le voyageur ou locataire en garni et à garder ses effets, ses chevaux et autres équipages, et le voyageur ou locataire en garni s'oblige de son côté à payer la dépense. Ces engagements se forment d'ordinaire, sans convention expresse, par la seule entrée du voyageur dans l'hôtellerie.

Nous traiterons, dans le chapitre II, des obligations des hôteliers envers les voyageurs ou locataires en garni. Nous nous occuperons, dans le chapitre III, des obligations des locataires en garni ou des voyageurs et des droits des hôteliers contre eux. Le chapitre IV aura pour objet la durée des locations en garni, les époques de leurs paiements et la compétence des tribunaux, en cas de contestations entre les hôteliers et les voyageurs ou les locataires en garni.

CHAPITRE Ier.

Des obligations des Hôteliers envers l'autorité.

999. Les hôteliers se trouvent en rapport avec l'autorité pour ce qui concerne le paiement des contributions et l'observation de certains règlements de la police municipale. Nous indiquerons, en conséquence, 1° quelles sont, outre les contributions de l'hôtelier en qualité de propriétaire ou locataire, les autres contributions qu'il doit supporter; 2° quels sont les règlements de police relatifs à la profession d'hôtelier.

SECTION Ire.

Des contributions particulières auxquelles sont soumis les hôteliers. — Patente. — Licence, etc

1000. Les hôteliers, aubergistes ou logeurs, de même que les autres citoyens, sont, en qualité de propriétaires ou

de locataires, tenus, soit de la contribution foncière, soit de la contribution mobilière et de celle des portes et fenêtres, et, en outre, de la contribution des patentes (1).

De plus, les aubergistes sont soumis, comme marchands de vins, eaux-de-vie et autres boissons, à toutes les formalités, visites et taxes établies par les lois et ordonnances sur les contributions indirectes (2).

---

(1) Voyez ci-dessus, chapitre v, *Des contributions publiques*, p. 270 et suiv.

(2) Aux termes de l'art. 50 de la loi du 28 avril 1816 : « Les cabaretiers aubergistes, traiteurs, restaurateurs, maîtres d'hôtels garnis, cafetiers, liquoristes, buvetiers, débitants d'eau-de-vie, concierges et autres donnant à manger au jour, au mois ou à l'année, ainsi que tous autres qui voudront se livrer à la vente en détail des boissons spécifiées en l'art. 47 (les vins, cidres, poirés, eaux-de-vie, esprits et liqueurs composées d'eau-de-vie ou d'esprit), sont tenus de faire leur déclaration au bureau de la régie. » La loi du 27 avril 1836, faite pour interpréter cet article, est ainsi conçu : « Les personnes qui auront une des professions désignées dans l'art. 50 de la loi du 28 avril 1816, sont assujetties à la déclaration et autres obligations imposées aux débitants de boissons, pour le fait même de leur profession et sans qu'il soit besoin d'établir qu'elles se livrent au débit des boissons.» D'après l'art. 144 de la loi du 28 avril 1816, toute personne assujettie à une déclaration préalable, en raison d'un commerce quelconque de boissons, est tenue, en faisant ladite déclaration et sous peine d'amende, de se munir d'une licence dont le prix annuel est fixé par un tarif annexé à la loi. La contravention à l'une de ces dispositions est punie d'une amende de 300 fr. à 1,000 fr. et de la confiscation des boissons saisies. Les contrevenants peuvent néanmoins obtenir la restitution desdites boissons, en payant une somme de 1,000 fr. indépendamment de l'amende prononcée par le tribunal (art. 95).

En conséquence, il a été jugé par la Cour de cassation que le fait seul de l'exercice d'une des professions énumérées en l'art. 50 de la loi du 28 avril 1816, entraîne la présomption légale de vente des boissons en détail et assujettit à la déclaration et à la licence (Cass., 9 déc. 1826, affaire Martel); — Que cette règle s'applique notamment à l'aubergiste qui loge habituellement des voituriers et leurs chevaux, bien qu'il ne débite pas de boissons et ne donne pas à manger (arrêts des 19 nov. 1819, affaire Rebuffac ; 9 déc. 1826, affaire Salin; 7 fév. 1829, affaire Rebuffac); — Qu'un seul fait de vente en détail, bien qu'il n'y ait pas habitude de vendre, constitue la contravention (arrêt du 27 fév. 1823, affaire Bactrique); — Que la même règle s'applique à celui qui reçoit des pensionnaires à tant par mois, quelque restreint qu'en soit le nombre (arrêt du 1er oct. 1835, affaire Fouché); — A ceux qui donnent à manger au jour, au mois ou à l'année, encore qu'ils ne donnent pas à boire (arrêt du 4 juin 1829, affaire Mallet). — Un hôtelier ou un logeur, qui donne seulement le gîte, sans nourrir les voyageurs ni débiter de boissons, est-il astreint à la déclaration préalable et à la licence? Non. Mais la preuve de ce fait demeure tout entière à la charge de l'hôtelier ou du logeur. Telle paraît être la jurisprudence adoptée par la Cour de cassation, et établie notamment par l'arrêt du 9 déc. 1826. — Il importe de faire observer que la déclaration préalable et la licence ne sont point exigées dans l'intérieur de Paris; le

SECTION II.

Des règlements et obligations de police.

1001. Dans les villes et dans les campagnes, les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs, sont tenus d'inscrire de suite et sans aucun blanc, sur un registre en papier timbré et paraphé par un officier municipal ou un commissaire de police, les noms, qualités, domicile habituel, date d'entrée et de sortie, de *tous ceux* qui couchent chez eux, même une *seule nuit* (1); ceux qui manqueraient à représenter ce registre aux époques déterminées par les règlements, ou lorsqu'ils en sont requis, aux maires, adjoints, commissaires de police ou aux citoyens commis à cet effet (2), seront passibles d'une amende de 6 à 10 fr. inclusivement; et dans le cas où ils auraient logé plus de 24 heures, sans avoir rempli cette formalité, quelqu'un qui, pendant son séjour dans l'endroit, se serait rendu coupable d'un crime ou d'un délit, ils sont civilement responsables des restitutions, indemnités et frais adjugés aux personnes à qui ce crime aurait causé quelque dommage, sans préjudice de la responsabilité établie par les art. 1951 et 1952 du Code civ., dont nous parlerons tout à l'heure. Enfin, les aubergistes, hôteliers ou logeurs, encourent la peine de l'emprisonnement de six jours au moins, d'un mois au plus, s'ils inscrivent sciemment sur leur registre sous des noms faux ou supposés, les personnes qu'ils logent (Loi du 22 juillet 1791; arrêté du Directoire exécutif du 2 germinal an IV; C. pén., art. 73, 154, 471, n° 3, et 475, n° 2). — Les aubergistes, hôteliers et logeurs qui, obligés

---

droit de détail et celui d'entrée y sont remplacés au moyen d'une taxe unique aux entrées. C'est ce que décide le texte de l'art. 92 de la loi du 28 avril 1816.

(1) Le logeur contrevenant ne peut s'excuser de son ignorance, lors même qu'il ne saurait pas écrire; — ni sur ce qu'il ne loge que des ouvriers sédentaires (Cass., 4 oct. 1834), ni sur ce que la personne qu'il a logée pendant quelques jours lui avait promis de faire un bail (Cass., 9 juill. 1829) — Les cabaretiers ne sont astreints à tenir un registre qu'autant qu'ils logent réellement des étrangers, et ne se bornent pas à donner à boire et à manger (Cass., 8 déc. 1833; S.V.33.1.595).

(2) Les gendarmes sont au nombre des citoyens commis pour se faire représenter le registre que doit tenir un aubergiste (Arrêt de la Cour de cass., 22 oct. 1831).

à l'éclairage, l'auraient négligé, et ceux qui auraient négligé de nettoyer les rues ou passages dans les communes où ce soin est laissé à la charge des habitants, sont passibles d'une amende de 1 franc jusqu'à 5 francs inclusivement, et même d'un emprisonnement pendant trois jours au plus, en cas de récidive (Code pénal, art. 471 et 474. — Les aubergistes, hôteliers et logeurs en garni sont en outre soumis aux règlements de police, qui, dans chaque localité, peuvent être faits par l'autorité municipale.

1002. A Paris et dans le département de la Seine, les personnes qui veulent exercer les professions d'aubergiste, de maîtres d'hôtels garnis ou de logeurs, sont tenues de se conformer aux dispositions prescrites par les ordonnances de police.

Voici le texte de l'ordonnance du 15 juin 1832, qui est la dernière publiée jusqu'ici sur cette matière :

Art. 1er. Sont considérées comme logeurs de profession et à ce titre sont astreintes à l'exécution des dispositions législatives et réglementaires concernant les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs, toutes personnes qui louent en garni tout ou partie d'une maison, soit dans les termes et délais en usage pour les locations en garni, soit dans les termes et délais déterminés par le droit commun pour les locations en général (C. civ., 1758). — 2. Les personnes qui veulent exercer la profession d'aubergiste, maître d'hôtel garni ou logeur sont tenues d'en faire *préalablement* la déclaration à la préfecture de police. Acte leur en est donné. Cette déclaration doit être renouvelée toutes les fois qu'elles viendront à changer de domicile. Elles devront, en outre, placer extérieurement et conserver constamment sur la porte d'entrée de la maison, un tableau indiquant que tout ou partie de la maison est louée en garni. Les lettres de ce tableau ne devront pas avoir moins de huit centimètres de hauteur, elles seront noires, sur un fond jaune. Les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis, sont invités à numéroter leurs appartements ou chambres meublées. — 3. Les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs sont tenus d'avoir un registre en papier timbré pour l'inscription immédiate des voyageurs français et étrangers. Ce registre doit être coté et paraphé par le commissaire de police du quartier. — 4. Il est enjoint aux aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs d'inscrire jour par jour, de suite, sans aucun blanc ni interligne, les noms, prénoms, âge, profession, domicile habituel et dernière demeure de tous ceux qui couchent chez eux, même une seule nuit (1). Le registre doit indiquer la date de leur entrée et celle de leur sortie. Il doit en outre mentionner s'ils sont porteurs de passe-ports ou autres papiers de sûreté et quelles sont les autorités qui les ont délivrés. — 5. Les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs représenteront

(1) Les noms des militaires doivent être inscrits avec leurs grades, le corps et l'arme auxquels ils appartiennent (Décision du préfet de police du 20 brumaire an XIII).

leur registre à toute réquisition, soit aux commissaires de police, qui les viseront, soit aux officiers de paix ou autres préposés de la préfecture de police, qui pourront aussi les viser. Ils seront tenus de faire viser leurs registres, à la fin de chaque mois, par le commissaire de police de leur quartier. — 6. Faute par eux de se conformer aux dispositions des art. 3, 4 et 5 de la présente ordonnance, ils encourront les peines prononcées par les lois (amende depuis 6 fr. jusqu'à 10 fr. inclusivement, C. pén., art. 475, n° 2; en cas de récidive, cinq jours de prison, C. pén., art. 478). Ils seront en outre civilement responsables des restitutions, des indemnités et des frais adjugés à ceux à qui un crime ou un délit commis par des personnes logées sans inscription, aurait causé quelque dommage, sans préjudice de leur responsabilité dans le cas des art. 1952 et 1953, Code civ. (C. pén., art. 73) — 7. Il leur est défendu d'inscrire sciemment, sur leur registre, sous des noms faux ou supposés, les personnes logées chez eux, sous les peines prononcées par l'art. 154, C. pén. (emprisonnement de six jours à un mois). Il leur est pareillement défendu de donner retraite aux vagabonds, mendiants et gens sans aveu (loi du 10 vendémiaire an IV). — 8. Il leur est défendu aussi de recevoir habituellement des filles publiques, sous peine de 200 f. d'amende (ordonnance de police du 6 novembre 1778, art. 5 (1). — 9. Les aubergistes, maîtres d'hôtels garnis et logeurs, porteront *tous les jours*, avant quatre heures, au commissaire de police de leur quartier, les passe-ports des voyageurs français et une note des voyageurs étrangers qui seront arrivés dans leurs auberges, hôtels garnis, appartements ou chambres meublées. — En échange de chaque passe-port, le commissaire de police leur remettra un bulletin avec lequel les voyageurs se présenteront, dans les trois jours de leur arrivée, à la préfecture de police, pour y retirer leurs passe-ports et obtenir un *visa* ou un permis de séjour. — 10. Les personnes, soit françaises, soit étrangères qui, antérieurement à leur arrivée dans les maisons garnies, appartements ou chambres meublées, auront obtenu des permis de séjour, seront tenues de les remettre immédiatement au maître de la maison garnie, de l'appartement ou chambre meublée, chez lequel elles viendront loger. Ce dernier est tenu de les représenter dans les 24 heures, au commissaire de police de son quartier qui, s'ils sont périmés, le constatera avec injonction aux individus qui en sont porteurs de les faire régulariser ou renouveler. — Il est défendu aux aubergistes, maîtres d'hôtels garnis ou logeurs, de retenir, sous quelque prétexte que ce soit, les papiers des personnes logées chez eux. — 11. Lorsqu'un aubergiste, maître d'hôtel ou logeur cessera sa profession, il devra faire immédiatement, au bureau du commissaire de police de son quartier, le dépôt de son registre avec l'acte de sa déclaration qui lui a été donnée par la préfecture de police. — 12. Les

---

(1) Il résulte de cette disposition d'un règlement de police qui, malgré l'ancienneté de sa date, est toujours en vigueur, et en vertu duquel plusieurs condamnations ont été prononcées, qu'on ne peut tenir à la fois dans le même local une maison garnie et une maison de tolérance. Toutefois il est bien entendu que la présence, même habituelle, de quelques femmes isolées et ne causant point de scandale, ne doit pas être considérée comme une infraction aux dispositions de l'ordonnance. Cette infraction n'existe réellement que lorsqu'il y a agglomération d'un certain nombre de filles dans la même maison. Dans ce cas, elle est transformée en un véritable lieu de débauche, et les officiers de police doivent alors intervenir (Instruction du préfet de police du 25 août 1832; Eloin, Labat et Trébuchet, *Nouveau dictionnaire de police*, v° *Aubergiste*).

passeports seront laissés à la disposition des voyageurs étrangers à la France, afin que, dans les trois jours de leur arrivée, ils puissent se faire reconnaître par l'ambassadeur, envoyé ou chargé d'affaires de leur gouvernement. Ce délai de trois jours passé, ces étrangers seront tenus de se présenter à la préfecture de police, pour y recevoir, en échange de leur passeport, un permis de séjour distinct du permis de séjour ordinaire, et indicatif de leur qualité d'étrangers.

Depuis l'ordonnance de police du 15 juin 1832, les personnes qui, sans en faire profession, louent en garni, dans la ville de Paris ou dans la banlieue, leur maison, appartement ou chambre, sont, quant aux devoirs de police, entièrement assimilées aux aubergistes, hôteliers ou logeurs proprement dits (Voyez p. 558).

La préfecture de police n'autorise pas les personnes qui tiennent des bureaux de placement à louer en garni.

1003. Les visites dans les auberges, hôtels et maisons garnies, à l'effet de rechercher des malfaiteurs et de vérifier si les chefs de maisons se conforment aux obligations qui leur sont imposées, peuvent être faites d'office, dans tous les temps, par les commissaires de police, depuis le lever du soleil jusqu'à onze heures du soir (Loi du 28 germ. an VI).

1004. Les aubergistes ou les hôteliers ne sont pas légalement obligés de recevoir les voyageurs (Cass., 18 juill. 1862, S.-V.64.1.99), *lors même que ceux-ci offriraient* de payer la dépense. Toutefois, nous pensons que, s'il n'y avait dans une commune qu'une seule auberge ou si, parmi plusieurs auberges, une seule avait des places libres et que l'hospitalité y fût réclamée par un voyageur qui serait forcé de s'arrêter, soit par son état de besoin, de fatigue ou de maladie, soit par le mauvais temps ou l'obscurité de la nuit, l'aubergiste ne pourrait lui refuser l'entrée de sa maison. En pareil cas et dans quelques autres analogues, une raison d'humanité ferait fléchir la règle ci-dessus posée, et la justice locale pourrait et devrait intervenir, s'il était nécessaire, pour contraindre l'aubergiste à recevoir le voyageur qui lui demanderait asile en pourvoyant toutefois au moyen de solder sa dépense (Sebire et Carteret *Encyclopédie du droit*, v° *Aubergiste*, n° 23; Curasson, *Traité de la compétence des juges de paix*, t. 1er, p. 279).

CHAPITRE II.

Des obligations des Aubergistes, Hôteliers et Logeurs envers les voyageurs ou locataires en garni.

1005. L'hôtelier, de même que le bailleur ordinaire, est obligé de faire jouir paisiblement le locataire des lieux loués, pendant la durée de la location et de les entretenir en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués. Il ne peut, pendant le séjour du voyageur ou locataire en garni, changer l'état ou la destination des lieux loués ni d'aucune de leurs dépendances, pas même pour y faire des embellissements. Mais si, durant la location, les lieux loués avaient besoin de réparations urgentes et qui ne pourraient être différées jusqu'à sa fin, le bailleur aurait droit de les faire sans indemniser le locataire, à moins qu'elles ne durassent plus de quarante jours ou qu'elles ne rendissent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille (Voyez, au reste, p. 51 et suiv.).

1006. Il va sans dire qu'en outre des lieux que l'hôtelier doit délivrer, il est tenu de fournir les meubles, le linge de lit et de table, ainsi que tous les objets qui doivent garnir les lieux loués et qui sont nécessaires.

Il est d'usage que l'hôtelier procure, sans augmentation de prix, de la lumière au voyageur, lorsque la location n'a lieu que pour une nuit ; mais, quand cette location se prolonge au delà, le voyageur doit s'éclairer à ses frais.

Si le voyageur occupe une chambre à cheminée, et qu'il veuille du feu, il doit le payer à part.

Vis-à-vis de son bailleur, l'hôtelier est responsable des dégradations causées par les voyageurs, soit qu'elles proviennent d'un incendie ou d'un autre fait (Duvergier, t. 1er, 431, et Troplong, t. II, nº 397).

L'hôtelier est tenu, sous sa responsabilité personnelle, de remettre au voyageur à qui ils sont adressés, les imprimés, circulaires, annonces, prospectus (aussi bien que les lettres) mis à la poste avec ou sans affranchissement (Trib. civ. de la Seine, 7 mai 1869 ; S.-V.69.2.336).

1007. Les aubergistes et hôteliers sont responsables, comme dépositaires, des effets apportés par le voyageur

qui loge chez eux; le dépôt de ces sortes d'effets doit être regardé comme un dépôt nécessaire (1) (C. civ., art. 1952).

Ils sont responsables du vol ou du dommage des effets du voyageur, soit que le vol ait été fait ou que le dommage ait été causé par les domestiques et préposés de l'hôtellerie, ou par des étrangers allant et venant dans l'hôtellerie (C. c., art. 1953).

Ils ne sont pas responsables des vols faits avec force armée ou autre force majeure (2) (C. c., art. 1954).

Les hôteliers sont donc tenus de veiller à la sûreté des effets du voyageur. Le mot *effets*, employé dans les articles 1952 et 1953 du Code civ. dont nous venons de rapporter le texte, est un terme générique qui comprend les marchandises, les animaux et autres objets appartenant au voyageur (Rennes, 26 déc. 1833, S.-V.34.2.286).

L'aubergiste chez lequel des objets ont été déposés et ensuite incendiés doit être déclaré responsable, s'il ne prouve que l'incendie est arrivé par un cas de force majeure. Aux termes de l'article 1953 du Code civ., le mot *dommage* s'applique à l'incendie comme à tous autres sinistres (Paris, 2e ch., 17 janv. 1850, *Droit*, 6 fév. 1850).

1003. Les hôteliers répondent-ils du vol des sommes d'argent dont le voyageur ne leur a pas fait la déclaration? Il a été jugé plusieurs fois que la responsabilité des hôteliers s'étendait seulement aux sommes d'argent que le voyageur est présumé, d'après sa position sociale et les circonstances de la cause, avoir eues en sa possession au moment du vol, et qu'il pouvait conserver sans imprudence, eu égard à sa fortune et à ses besoins (Paris, 21 nov.

---

(1) Cet article est également applicable aux logeurs de profession.

(2) C'est l'hôtelier qui doit le prouver. Le vol commis par des personnes du dehors n'est pas par lui-même un cas de force majeure; il faut qu'il soit accompagné de violence armée et qu'il soit commis par des personnes du dehors et non par des gens de l'hôtel ou autres individus y allant et venant (Troplong, *du Dépôt*, nos 233, 234 et 236). L'effraction n'est point assimilée au vol à main armée; c'est ce que le parlement de Toulouse a jugé par arrêt du 27 février 1584 dans une espèce où des voleurs avaient fait à la muraille un trou par lequel ils s'étaient introduits pour enlever des marchandises déposées par un voyageur dans une écurie fermée à clef (Troplong, n° 235). Si un maître est volé dans un hôtel par son propre domestique, l'hôtelier n'est pas responsable (Merlin, *Répertoire* au mot *Hôtellerie;* Troplong, n° 237).

1836 (1) et 26 déc. 1838 (2) ; Trib. de la Seine, confirmé par arrêt de la Cour de Paris, du 7 mai 1838 (3) ; P.27. 1.1656 ; 39.1.58 ; Trib. de paix, 2e arrond. de Paris ; Trib. de la Seine, 22 août 1843 ; *Droit,* 10 et 11 juill. et 1er sept. 1843).

Mais, s'il s'agit de sommes considérables ou d'objets de valeur dont la déclaration n'a point été faite par le voyageur, et si quelque imprudence peut être reprochée à celui-ci, l'hôtelier cesse d'être responsable du vol commis dans son hôtellerie, soit par des étrangers, soit même par ses domestiques (Paris, 2 avril 1811 (4) ;

---

(1) Cet arrêt a confirmé un jugement du Tribunal de la Seine, qui avait réduit à 500 fr. la demande d'une somme de 2,075 fr. que deux jeunes docteurs anglais prétendaient leur avoir été volée dans un hôtel garni où ils étaient logés, par le motif, entre autres, « que si les voyageurs sont porteurs de va- « leurs considérables, ils doivent en prévenir l'aubergiste, pour savoir s'il en « accepte la responsabilité et dans ce cas pour le mettre à même d'augmenter « sa surveillance. »

(2) Considérant qu'aux termes de l'art. 1952 du C. civ., l'aubergiste est responsable des effets apportés par les voyageurs ; considérant que, dans l'espèce, le vol est établi et que la somme de 2,400 fr. qui pouvait être conservée sans imprudence par Wright (*le voyageur*) n'était disproportionnée ni avec sa fortune ni avec ses besoins.

(3) Ce jugement est conçu en ces termes : « Attendu que des documents produits et des circonstances de la cause, il résulte que le sieur Desessards (*le voyageur*) avait réellement en sa possession, à l'époque du vol dont il se plaint, une somme assez considérable et notamment un sac de 1,000 fr. au su du sieur Mercier (l'hôtelier) ; attendu que le vol n'est pas douteux ; — Attendu qu'aux termes de la loi, les hôteliers et aubergistes sont responsables du vol des effets apportés par les voyageurs ; qu'aucune imprudence n'est reprochée au demandeur ; que vainement on allègue que la responsabilité établie par la loi ne s'étend pas à l'argent apporté par le voyageur ; — Attendu que la loi ne limite pas cette responsabilité au linge et aux vêtements ; que les dispositions de la loi, sainement interprétées, s'étendent aussi aux sommes que le voyageur est présumé, d'après sa position sociale et les circonstances de la cause, avoir dans sa possession au moment du vol ; — Le Tribunal condamne Mercier à rembourser à Desessards les 1,800 fr. que celui-ci déclare formellement lui avoir été dérobés ; plus les intérêts à partir du jour de la demande. » Ainsi, dans l'espèce qui a donné lieu aux décisions ci-dessus, aucune faute n'était imputable au voyageur.

(4) Dans cette espèce, le sieur d'Halinbourg, ayant actionné la veuve Woelferdin comme responsable du vol d'argent et de bijoux fait dans une hôtellerie de Reims, a été débouté de sa demande : « Attendu que, lors même qu'il eût été volé des effets dont il réclame la valeur, l'intimée n'ayant pas été instruite qu'il avait avec lui de l'argent et surtout des bijoux, l'art. 1953 du Code civ. ne pouvait être invoqué contre elle ; d'autant mieux qu'il avait été remis à d'Halinbourg les clefs de l'armoire de la chambre, ce qui l'avait mis dans le cas d'empêcher la soustraction des effets par lui réclamés. » Un ancien

Douai, 19 août 1842 (1). — *Gaz. des Trib.*, 15 sept. 1842).

auteur, Delamarre, *Traité de la police*, t. 2, p. 278, mentionne plusieurs arrêts qui ont déchargé les hôteliers de toute responsabilité, lorsque les voyageurs ne leur ont point déclaré le nombre et la quantité des effets précieux qu'ils apportent à l'hôtellerie ou qu'il leur a été désigné par l'hôtelier des armoires, coffres ou autres endroits sûrs et bien fermés pour s'en servir. Dans l'espèce de l'un de ces arrêts, il s'agissait d'une demande en restitution d'une somme de 6,800 livres à laquelle le comte des Armoises élevait des diamants et autres objets qui lui avaient été volés. L'aubergiste opposait que le demandeur avait eu tort de laisser dans une antichambre la valise qui renfermait ces bijoux, tandis qu'il avait dans sa chambre deux armoires bien fermées dont les clefs lui avaient été remises; et par arrêt du parlement de Paris, du 7 novembre 1700, il fut renvoyé de la demande.

Le Tribunal de la Seine a aussi jugé, le 27 juin 1836 (*Droit*, 28 juin même année), et le 7 mai 1838, que l'hôtelier n'est point responsable du vol de bijoux à l'usage habituel de son hôte, surtout lorsque ces bijoux ne lui ont été ni déclarés ni confiés.

Cependant le même Tribunal, par jugement du 7 octobre 1842 (*Gazette des Tribunaux* du 8 octobre même année), a déclaré l'hôtelier responsable du vol commis au préjudice d'un bijoutier descendant habituellement dans l'hôtel. Le Tribunal a sans doute considéré que l'hôtelier, connaissant le bijoutier voyageur, devait savoir qu'il transportait avec lui des objets de valeur et veiller à leur sûreté. Dans l'espèce que nous signalons, le bijoutier avait fait porter sa malle dans la chambre que l'hôtelier lui avait fait désigner; et c'est dans cette chambre que le vol avait été commis. Le bijoutier évaluait à 2,900 fr. la valeur des objets soustraits; cependant le Tribunal, prenant en considération les circonstances de la cause, n'a condamné l'hôtelier qu'au paiement de la somme de 2,000 fr. — Pareillement, la Cour de Paris, contrairement aux arrêts que nous venons de rapporter, a décidé, le 11 avril 1844, affaire Martin contre de Magnoncourt (voyez ci-après, p. 596), que la responsabilité de l'hôtelier s'étend aux vols commis dans son hôtel alors même que les objets volés consistent en bijoux qui ne lui ont pas été déclarés, et que les voyageurs, occupant un appartement tout entier, étaient servis par leurs propres domestiques, et non par ceux attachés à l'hôtel.

(1) Cet arrêt est conçu en ces termes : « Attendu que de toutes les circonstances de la cause il résulte que Mezier (domestique du sieur Mulbergue, hôtelier), a enlevé de la poche du gilet du sieur Harris 70 carats de brillants, dont la valeur peut être fixée à 6,000 fr.; — Considérant, en ce qui concerne la responsabilité de Mulbergue, qu'à la vérité les aubergistes sont responsables des vols commis chez eux par leurs domestiques, mais que cette responsabilité n'est absolue que pour les effets ordinaires des voyageurs; mais que dès qu'il s'agit de sommes considérables et d'objets de prix, elle cesse s'il y a eu imprudence ou négligence de la part des voyageurs; — Qu'il est évident que Harris a commis une imprudence en laissant emporter, lorsqu'il était dans sa chambre, un gilet contenant des valeurs considérables et qu'on pouvait facilement soustraire; — Que Harris devait d'autant moins commettre cette imprudence que des affiches apposées dans les chambres de l'hôtel engagent les voyageurs à remettre à Mulbergue les objets de valeur qu'ils apportent avec eux; — La Cour condamne Mezier au paiement de la somme de 6,000 fr., etc. »

Comme on le voit, cette circonstance que l'hôtelier avait fait apposer, dans les chambres destinées aux voyageurs, des affiches par lesquelles il les invitait

Ainsi, lorsqu'il n'y pas eu de déclaration de la part du voyageur, et qu'il s'agit de déterminer l'étendue de la responsabilité de l'hôtelier, il faut principalement rechercher si la somme réclamée par le voyageur et qu'il prétend lui avoir été dérobée, était en rapport avec ses besoins et sa position sociale, et si, par suite, il a pu, sans imprudence, la conserver en sa possession. Lorsque ce point de fait est résolu en faveur du voyageur, l'hôtelier doit être déclaré responsable du vol commis chez lui ; dans le cas contraire, il est déchargé de toute responsabilité. Les juges arbitrent assez ordinairement la somme dont il est présumable que le voyageur pouvait être détenteur pour frais de voyage ; ils ont tout pouvoir pour reconnaître l'existence du vol allégué par le voyageur, et apprécier la valeur de la déclaration de celui-ci (1). C'est ce qui nous semble résulter des décisions ci-dessus mentionnées (2).

à lui remettre les objets de valeur apportés avec eux, a exercé une puissante influence sur la décision des magistrats. On ne pourrait donc trop recommander aux hôteliers de faire afficher dans les corridors, chambres, salons, salles à manger et autres lieux fréquentés par les voyageurs, des avis imprimés portant que ceux qui ont des objets de valeur doivent les leur remettre s'ils veulent qu'on en réponde. Il est évident que celui qui a eu connaissance d'un semblable avertissement et ne s'y est pas conformé ne sera point fondé à se plaindre. Prévenu du danger auquel il est exposé, c'est à lui à s'imputer sa propre négligence ; s'il est victime d'un vol d'effets précieux, l'hôtelier n'en doit pas être responsable.

(1) Le Tribunal civil de la Seine, 5e chambre, a posé nettement ces principes dans un jugement du 22 mai 1841, ainsi motivé : — « Attendu qu'en matière de responsabilité d'aubergistes ou hôteliers, les tribunaux ont toute latitude pour apprécier la valeur de la déclaration du voyageur qui articule avoir été volé ; — Que la loi et la jurisprudence sont d'accord pour reconnaître qu'il n'y a lieu de mettre en pareil cas aucune limite à leur appréciation ; — Attendu en fait qu'il résulte des documents produits que des sommes importantes ont été comptées au sieur Dehody peu de jours avant son arrivée dans l'hôtel du sieur Serpeille ; que sur ces sommes il déclare y avoir apporté 960 fr., lesquels avaient été renfermés par lui dans le secrétaire de son appartement au moment où a été consommé le vol dont il se plaint ; — Attendu que la somme dont il s'agit n'a rien de disproportionné avec sa fortune et ses besoins, qu'aucune imprudence ne lui est reprochée, que quant à la sincérité de la déclaration en elle-même, la condition et le caractère de celui dont elle émane ne permettent à cet égard aucune espèce de doute ; — Par ces motifs. — Reçoit le sieur Dehody appelant du jugement du 17 février, et statuant par jugement nouveau, condamne le sieur Serpeille, comme civilement responsable, à payer au sieur Dehody la somme de 960 fr. pour les causes ci-dessus énoncées avec les intérêts tels que de droit ; — Ordonne la restitution de l'amende et condamne le sieur Serpeille aux dépens » (*Droit*, 8 sept. 1841).

(2) Cette jurisprudence est conforme à l'opinion de M. Toullier (t. 11,

1009. La responsabilité de l'hôtelier s'étend aux vols commis, non-seulement dans l'hôtel même, mais encore dans les cours, étables, écuries et lieux adjacents qui en dépendent, ou qui sont naturellement placés sous sa sur-

---

n° 255), d'après laquelle la responsabilité de l'hôtelier cesse d'une manière absolue s'il n'a pas été averti par le voyageur que des espèces d'or et d'argent des bijoux ou autres objets de valeur ont été par lui apportés dans l'hôtel. Mais M. Troplong (*du Dépôt*, n°s 224 et suiv.) combat cette doctrine et soutient que le texte de l'art. 1952 du Code civ. résiste à une telle interprétation que, d'après les observations qui ont été faites lors de la présentation du projet de C. civ. au Tribunat, le mot *effets* employé dans l'art. 1952 doit être pris dans le sens le plus étendu; que cette expression embrasse les objets les plus précieux et du plus grand prix, et que des circonstances exceptionnelles peuvent seules atténuer la rigueur du principe posé par cet article. M. Troplong pense que lorsqu'il s'agit d'un hôtel garni tenu avec luxe et accoutumé à recevoir une clientèle composée de personnes habituées à voyager avec un grand train de maison, l'hôtelier, pour encourir la responsabilité que la loi fait peser sur lui, n'a pas besoin d'être informé, au moment où l'on entre chez lui, qu'on y apporte des espèces d'or et d'argent, des bijoux, des objets précieux; qu'il doit savoir à l'avance que ses hôtes sont accompagnés d'objets de valeur et prendre toutes les précautions nécessaires pour qu'ils se trouvent en sûreté dans son établissement. A l'appui de sa théorie, M. Troplong cite un arrêt de la Cour de Paris qui a jugé en ce sens et dont l'espèce est rapportée dans la *Gaz. des Trib.* du 31 août 1844, à peu près de la manière suivante :—M. de Magnoncourt, député du Doubs, logeait à Paris, hôtel du Rhin, place Vendôme, 4, avec sa femme et ses deux domestiques; il y occupait un appartement au prix de 860 fr. par mois, quand, le 5 mai 1843, Mme de Magnoncourt fut victime d'un vol; il fut soustrait, sur la cheminée de sa chambre à coucher, une boîte contenant différents bijoux, estimés par M. de Magnoncourt à une valeur de 2,000 fr. Ce vol resta enveloppé d'un profond mystère. M. de Magnoncourt, pensant que la responsabilité du maître d'hôtel, M. Martin, était engagée, saisit le Tribunal de la Seine d'une demande de 2,000 fr. d'indemnité pour lui tenir lieu des objets disparus. Sur cette demande, le Tribunal, considérant qu'aux termes de l'art. 1952 du Code civ., les aubergistes ou hôteliers sont responsables, comme dépositaires, des effets apportés par le voyageur qui loge chez eux, le dépôt de ces sortes d'effets doit être nécessaire; que vainement, pour se soustraire à cette responsabilité, Martin et compe. excipent du défaut de déclaration antérieure des objets apportés par les époux de Magnoncourt dans l'hôtel; de l'imprudence de la dame de Magnoncourt d'avoir laissé la boîte en question sur une cheminée et, dans cette circonstance, qu'ayant des domestiques particuliers, les susnommés avaient nécessairement pris sur eux la surveillance de leur appartement; qu'aucune disposition de la loi ne prescrit la déclaration préalable des effets apportés; que souvent même il pourrait y avoir danger de la faire; que la chambre à coucher se trouvant au fond de l'appartement, la dame de Magnoncourt ne violait pas les lois de la prudence en laissant sur la cheminée sa boîte de bijoux; qu'enfin Martin et compe. ne sauraient tourner contre les époux de Magnoncourt le surcroît de surveillance résultant de leur domesticité personnelle; considérant toutefois qu'il y avait lieu de réduire la somme réclamée comme valeur des objets soustraits, a condamné Martin et compe. à payer 1,200 fr à M. de Magnoncourt à titre d'indemnité. Sur l'ap-

veillance (La loi du 18 avril 1889 limite à 1000 francs la responsabilité des aubergistes).

1010. L'hôtelier est responsable, d'une manière absolue, des vols commis au préjudice des voyageurs dans son hôtel, et par ses domestiques, dans l'exercice de leurs fonctions. Spécialement cette responsabilité s'applique à un vol de diamants laissés par un voyageur dans la poche du gilet qu'il avait confié au domestique pour le nettoyer. Dans ce cas, l'hôtelier ne peut être excusé, à raison de l'imprudence du voyageur, lors même que, par des affiches apposées dans les chambres de son hôtel, il aurait engagé les voyageurs à remettre personnellement les objets de valeur qu'ils apporteraient avec eux (Cass., 11 mai 1846, *Droit*, 12 mai 1846).

1011. L'aubergiste est responsable du vol commis sur une voiture de roulage, que le voiturier qui loge chez lui a laissée forcément sur la voie publique, soit faute de place dans la cour de l'auberge, soit parce qu'il n'y a pas de cour dans l'auberge (Paris, 13 sept. 1808 et 14 mai 1839, P.9.574; 39.1.584).

1012. Si l'aubergiste avait remis à des locataires des clefs ouvrant plusieurs chambres, et qu'il eût été commis des vols, il pourrait être responsable sur la déclaration de la personne qui aurait été volée (Arrêt de règlement du Parlement de Paris, du 7 sept. 1773).

1013. De ce que la loi (art. 1952, C. c.) qualifie de dépôt *nécessaire*, le dépôt des effets apportés par le voyageur, il suit que ce dernier peut, en cas de dénégation de la part de l'hôtelier, prouver par témoins que les objets ou les sommes qu'il réclame ont été apportés dans l'hôtellerie, et dans ce cas, la preuve testimoniale est admis-

---

pel, la Cour de Paris a, par arrêt de la 4e chambre, du 29 août 1844, confirmé ce jugement.

M. Troplong donne son assentiment à cette décision, cependant il finit par approuver le tempérament que l'arrêt de la Cour de Paris, du 21 novembre 1836, ci-dessus cité, a apporté à la rigoureuse sévérité de l'art. 1952; « mais il ne faudrait pas, dit-il, en abuser par une application trop générale à tous les cas; et surtout il ne faudrait pas faire trop petite la part d'argent et effets précieux que le voyageur est dans la nécessité d'emporter avec lui. On consultera la condition des personnes, le temps de séjour, l'achalandage de l'hôtel, et autres circonstances dignes d'être prises en considération. »

(1) Dans cette espèce on avait dérobé des effets chargés sur la charrette d'un voiturier laissée dans la cour de l'auberge.

sible lors même qu'il s'agit d'une valeur au-dessus de 150 fr. (C. c., art. 1950); sauf aux tribunaux à apprécier les circonstances de la cause, la nature des objets réclamés, la qualité, la situation de fortune du demandeur et le degré de confiance qu'il doit inspirer (C. c., art. 1348; voyez, du reste, p. 595).

Le juge pourra déférer le serment d'office (C. civ., art. 1366 et suiv.).

1014. A l'égard du dommage causé aux effets ou équipages du voyageur, l'hôtelier est responsable non-seulement des fautes graves, mais de la simple négligence ou imprudence de lui ou de ses gens. Aussi, par arrêt du 25 janv. 1825, la Cour de Lyon a-t-elle décidé qu'un aubergiste était responsable de la perte d'un cheval qui avait reçu à la jambe un coup de pied d'un autre cheval placé dans la même écurie. C'était au maître de l'hôtel à prendre les mesures nécessaires pour prévenir un pareil accident (1). Mais il en serait autrement si l'aubergiste ne pouvait être accusé de faute ou négligence. Le cheval d'un laboureur qui avait amené du blé au marché de Pontoise, ayant été blessé à l'épaule par la morsure d'un autre cheval, l'aubergiste avait été condamné aux frais de médicaments et aux dommages et intérêts, à tant par jour, jusqu'à entière guérison du cheval; mais, par arrêt du 5 mars 1742, le Parlement de Paris infirma la sentence. Dans un cas semblable, ce n'est ni au maître d'hôtel, ni à ses domestiques que peut être imputée la faute; le propriétaire du cheval vicieux en est le seul responsable (Curasson, t. 1er, p. 283).

1015. Pour engager la responsabilité de l'hôtelier, il suffit que les effets du voyageur aient été apportés dans l'hôtellerie, même à l'insu de l'hôtelier (Toullier, t. XI, n° 252, p. 351, et Troplong, *du Dépôt*, n° 214).

Peu importe que ces effets aient été apparents ou cachés (2). Lors donc que le transport des effets est constaté,

---

(1) Merlin (*Répertoire de jurisprudence*, v° *Dommage*) rapporte un arrêt du parlement de Grenoble, du 3 décembre 1777, rendu dans le même sens et dans des circonstances absolument identiques. Toullier (t. 11, n° 346), qui cite aussi cet arrêt, en approuve la décision comme une juste appréciation des principes de la matière.

(2) Par application de ce principe, il a été jugé qu'en recevant dans son auberge la voiture d'un roulier, l'aubergiste était responsable de tout ce

ce qui doit avoir lieu assez facilement de la part d'un voyageur qui ne marche guère sans emporter avec lui une malle, un sac de nuit ou un paquet quelconque, l'hôtelier, en cas de vol de ces effets, et s'il est impossible d'en constater autrement la valeur, n'a pour unique ressource que de déférer le serment au voyageur, sur une déclaration détaillée que ce dernier donnera de ces effets et qu'il affirmera véritable.

Mais cette déclaration peut être exagérée; il est possible que le voyageur attribue aux effets qu'il a réellement perdus une valeur plus considérable que celle des choses de même nature, un prix d'affection qu'il regarde comme inestimable; enfin, comme on l'a vu plus haut, l'hôtelier ne saurait être responsable de la perte des bijoux ou autres effets précieux, non plus que des valeurs considérables en argent ou en billets de banque, qu'un voyageur n'est pas dans l'habitude de conserver sur lui, ou que, du moins, il aurait dû déclarer ou renfermer avec soin.

Dans ces différents cas, la loi impose comme devoir au juge de déterminer avec modération la somme jusqu'à concurrence de laquelle le demandeur doit être cru sur son serment; cette détermination prescrite par l'art. 1369, C. c., doit être faite suivant les circonstances, la qualité et la réputation du demandeur; car si, en pareil cas, la déclaration de celui-ci peut souvent être taxée d'exagération, il peut arriver aussi qu'elle soit faite par un homme reconnu pour être d'une probité intacte, d'une exactitude scrupuleuse; et alors ce serait lui faire injure que de ne pas s'en rapporter à sa déclaration en ce qui concerne la qualité, la quantité et même l'estimation des effets qui lui ont été volés (Curasson, t. 1er, p. 288). Il arrive souvent aussi que, comme nous l'avons dit ci-dessus, p. 595, les juges, sans déférer le serment au demandeur, arbitrent la valeur des objets réclamés.

1016. L'hôtelier est tenu du fait des personnes de sa famille et de celui de ses domestiques, selon les fonctions qui leur sont commises. Ainsi, lorsqu'un voyageur donne aux domestiques qui ont les clefs des chambres une valise ou d'autres hardes, ou qu'il met son cheval dans l'écurie à

---

qu'elle contenait tant en effets et marchandises qu'en argent (Rouen, 13 germinal an x).

la garde du palefrenier, le maître en répond. Mais si le voyageur, mettant pied à terre, donne un sac d'argent à un enfant, à un marmiton, hors de la vue du maître ou de la maîtresse, l'hôtelier n'est pas tenu d'un sac de cette conséquence déposé de cette manière (Domat, *Lois civiles*, liv. 1er, tit. XVI, sect. 1re, § 3).

L'engagement de l'hôtelier, pour le fait de ses domestiques, est borné à ce qui se passe dans son hôtellerie; et si quelqu'un de ses domestiques dérobe ou fait quelque dommage en quelque autre lieu, il n'en est point tenu (Domat, *ib.*, § 7).

1017. Pour qu'il y ait lieu à responsabilité de la part de l'aubergiste à l'égard des effets apportés chez lui, il n'est pas nécessaire que le voyageur ait séjourné dans l'auberge (Rennes, 26 déc. 1833, S.34.2.286).

1018. La responsabilité de l'aubergiste dure tant que le voyageur n'est pas sorti avec ses effets de l'auberge ou des lieux qui en dépendent. La Cour de Rouen a jugé en conséquence, le 14 août 1824, qu'un aubergiste doit au voyageur le montant des sommes renfermées dans la valise de ce dernier, quoiqu'elle ait été volée après qu'elle lui avait été remise, et qu'il l'avait attachée sur son cheval, mais avant que ce cheval fût sorti de la cour de l'auberge (D.A.10.793, note 2).

1019. L'hôtelier qui, ayant reçu un sac d'argent de l'une de ses pratiques, le remet à un voiturier pour le lui rendre, est responsable de la mauvaise foi du voiturier, qui nie avoir reçu l'argent. On doit considérer le dépôt de ce sac d'argent par le voyageur à l'hôtelier comme un dépôt nécessaire (Paris, 6 avril 1829, *Gaz. des Trib.*, 7 avril 1829).

1020. Lorsque les domestiques d'hôtel, qui viennent par ordre de leur maître attendre les voyageurs à l'arrivée des messageries ou diligences, perdent ou endommagent dans le transport de la voiture à l'hôtel les effets qui leur ont été confiés, l'hôtelier est responsable du fait de ses domestiques.

Il en serait de même s'il s'agissait d'effets transportés de l'hôtel à la voiture : il est évident qu'en ce cas, le voyageur a dû se confier aux domestiques de la maison; l'hôtelier doit donc répondre du fait de ses gens (Carou, t. 1er, p. 156, n° 157, et Curasson, t. 1er, n° 16, p. 287).

1021. Lorsque des objets sont laissés volontairement à l'aubergiste après le départ du voyageur, ce fait ne constitue pas un dépôt *nécessaire*, mais un dépôt *volontaire*, lequel est soumis aux règles qui lui sont propres (Cass., 10 fév. 1832, D.22.1.67). Ainsi le voyageur devrait établir par écrit la preuve de ce dépôt, à moins qu'il ne fût d'une valeur au-dessous de 150 fr.; autrement le dépositaire devrait en être cru sur sa déclaration, soit pour le fait même du dépôt, soit pour la chose qui en fait l'objet, soit pour le fait de sa restitution (C. c., art. 1923 et 1924).

1022. L'action en responsabilité contre les aubergistes ou hôteliers, relativement aux effets apportés par le voyageur logé chez eux, est soumise à la prescription de trente ans, si elle est fondée sur une simple faute ou négligence; elle se prescrit par dix ans s'il s'agit d'un crime, d'un délit ou d'une contravention (Art. 1383 et s., C. c., combinés avec les art. 637, 638 et 640, C. d'inst. crim.).

CHAPITRE III.

Des obligations des voyageurs et des droits des Hôteliers contre eux.

1023. Celui qui vient dans une hôtellerie pour y coucher, même une seule nuit, doit déclarer ses nom, prénoms, profession, domicile habituel, à l'hôtelier; ce dernier est tenu, conformément à ce que nous avons dit ci-dessus, p. 587, de les inscrire sur son registre. — Les ouvriers et les domestiques doivent justifier de leur livret aux aubergistes, hôteliers et logeurs chez lesquels ils descendent.

1024. Le voyageur doit, toutes les fois qu'il sort de son logement, remettre la clef à l'hôtelier. Ce dernier même peut l'y contraindre, car les hôtelleries étant soumises aux visites que peuvent faire à toute heure de jour et de nuit les commissaires et autres agents de police, il faut qu'en l'absence des voyageurs l'hôtelier soit à même d'entrer dans leur appartement, si l'autorité le requiert.

L'hôtelier n'a pas le droit de retenir la clef du voyageur et d'empêcher celui-ci de rentrer dans son logement, à moins qu'il ne l'ait surpris dans une tentative d'enlèvement de ses effets.

1025. Le voyageur ne peut introduire personne dans

sa chambre pour y coucher, sans en informer préalablement l'hôtelier.

Le voyageur ne peut non plus faire de la chambre ou de l'appartement qu'il occupe, un lieu de débauche ou de prostitution, en y réunissant des joueurs, des femmes de mauvaise vie (Arg. de l'art. 1728, C. c.).

1026. De même que le locataire ordinaire, celui qui loge dans une hôtellerie doit, à la fin de la location, rendre en bon état les lieux et les meubles qu'il a reçus (Arg. de l'art. 1731, C. c.). Il est donc prudent que le voyageur vérifie, avant d'y entrer, l'état du local qu'il doit occuper; car étant présumé l'avoir reçu en bon état, il pourrait, s'il s'y trouvait des meubles défectueux, et que l'hôtelier fût de mauvaise foi, être tenu de les remplacer.

1027. Le voyageur ou le locataire en garni est obligé de payer avant sa sortie les dépenses qu'il a faites dans l'hôtellerie; et afin d'assurer ce paiement, la loi accorde à l'hôtelier un privilége sur les effets du voyageur.

En effet, l'art. 2102 du Code civil range au nombre des créances privilégiées sur certains meubles, *les fournitures d'un aubergiste sur les effets du voyageur qui ont été transportés dans son auberge.* Cette disposition s'applique à ceux qui font profession habituelle de recevoir les voyageurs pour les héberger; conséquemment les hôteliers et logeurs ont le droit d'en réclamer le bénéfice.

Mais ce privilége n'est pas accordé aux teneurs de maisons déshonnêtes et de cabarets où l'on donne à boire et à manger aux habitants *du lieu.* En effet, l'art. 2102 que nous venons de citer ne fait peser le privilége que sur les *voyageurs* (Merlin, *Répert.*, v° *Prescription*, p. 550, et Troplong, *des Privil. et hypoth.*, t. 1er, n° 202).

1028. Le privilége de l'aubergiste s'étend aux dépenses même excessives faites dans son auberge (Troplong, *ibid.*, n° 203).

L'aubergiste peut retenir les effets jusqu'au paiement. Il peut saisir les objets introduits dans son auberge, quand même ils ne seraient pas la propriété du voyageur, à moins qu'il n'eût su qu'ils n'étaient pas à lui (Persil, *Questions sur les privil.*, t. 1er, p. 55 et suiv.; Favard, v° *Privil.*, et Troplong, *des Privil.*, n° 204); il ne peut saisir les habits qui vêtent le voyageur (Arrêt du parlement de Paris de 1595; Troplong, *id*).

Mais si le voyageur avait avec lui une certaine quantité d'effets d'habillement et de linge dont l'usage ne lui fût pas indispensable, l'aubergiste aurait le droit de les retenir comme gage de sa créance (Sebire et Carteret, *Encyclopédie du droit*, v° *Aubergiste*, n° 26).

1029. L'aubergiste peut saisir les bêtes de trait et de somme, ainsi que les voitures introduites chez lui.

Il ne serait pas en droit de retenir les effets apportés chez lui par un voyageur lors d'un dernier séjour de celui-ci dans son auberge, pour raison des dépenses d'un séjour antérieur (Rouen, 16 mess. an VIII; D.A., v° *Responsabilité*, n° 338; Troplong, *des Priviléges et hypothèques*, n° 204).

1030. Le privilége de l'aubergiste sur les effets du voyageur ne lui confère pas le droit de retenir ses papiers et titres de créances jusqu'au paiement des fournitures (Trib. de la Seine, *Droit*, 8 juillet 1836).

1031. L'aubergiste perd son privilége s'il laisse sortir de l'hôtellerie les effets du voyageur (Rouen, cité ci-dessus). Le privilége ne dure que sur les effets transportés dans l'auberge (Troplong, *ibid.*).

Lorsque le voyageur est disparu ou décédé, l'hôtelier n'a pas le droit de s'approprier les effets du voyageur; il est de son devoir d'en informer le commissaire de police, le maire ou l'adjoint. L'hôtelier peut ensuite, par le ministère d'un avoué, présenter une requête au président du tribunal de première instance, à l'effet d'être autorisé à la vente des effets délaissés jusqu'à concurrence de sa créance, ainsi que des frais nécessaires à son recouvrement.

1032. Un aubergiste a-t-il action contre le père d'un mineur à qui il a fourni la nourriture et le logement? Deux arrêts du parlement de Normandie, des 1er septembre 1514 et 19 août 1729, ont décidé négativement cette question. Mais cette jurisprudence doit-elle être encore suivie sous l'empire de notre législation actuelle? Il y a lieu de distinguer : Si l'enfant était en état de pourvoir à sa subsistance ou si, pendant son séjour dans l'auberge, il recevait de son père une pension convenable, le père ne saurait être tenu de payer l'aubergiste; il en serait autrement dans le cas où l'enfant serait incapable de gagner sa vie; il aurait alors le droit d'exiger de son père des se-

cours que celui-ci ne lui aurait pas fournis (Sebire et Carteret, *Encyclopédie du droit*, v° *Aubergiste*, n° 32).

1033. L'action des aubergistes, hôteliers et logeurs pour le paiement du prix du logement et de la nourriture qu'ils ont fournis, se prescrit par six mois (1) (C. c., art. 2271). Il en doit être de même des logeurs de profession qui sont en tout point assimilés aux hôteliers. Néanmoins, passé le délai établi pour la prescription, les aubergistes, hôteliers ou logeurs peuvent déférer, à ceux qui la leur opposent, le serment sur la question de savoir si la chose a été réellement payée (C. c., art. 2275).

1034. Le dernier § de l'art. 401 du Code pénal porte:

« Quiconque, sachant qu'il est dans l'impossibilité absolue de payer, se sera fait servir des boissons ou des aliments qu'il aura consommés en tout ou en partie dans des établissements à ce destinés, sera puni d'un emprisonnement de six jours au moins et de six mois au plus et d'une amende de 16 fr. au moins et de 200 fr. au plus. » Voyez add n° 1128.

CHAPITRE IV.

De la durée de la location en garni, des époques de paiement, et de la compétence des tribunaux en cas de contestations entre les hôteliers et les voyageurs.

1035. 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.

Si rien ne constate que le bail soit à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux (C. c., art. 1758. Voyez l'explication de cet article, p. 553 et suiv.).

1036. Lorsqu'il y aura contestation entre le locataire et le bailleur sur le prix de la location verbale déjà commencée, et qu'il n'existera point de quittance, le bailleur en serait cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire

---

(1) La prescription de six mois, contre les logeurs et hôteliers, a lieu quand même le marché serait à l'année; ici ne s'applique pas l'article 2277, qui soumet à la prescription de cinq ans ce qui est payable par année, l'article 2271 est spécial pour les individus qu'il désigne (Troplong, *de la Prescription*, n° 950).

demander l'estimation par experts : auquel cas les frais de l'expertise demeurent à sa charge, si elle excède le prix qu'il a déclaré (C. c., art. 1716).

1037. Si celui qui, ayant seulement déposé ses effets dans un appartement garni sans en avoir pris possession et sans, en un mot, que *la location ait commencé*, niait avoir loué ; si, au contraire, le propriétaire des lieux prétendait que la location a été faite verbalement pour tel prix, le locataire *présumé*, qui serait le déniant, pourrait en être cru à son serment. C'est ce qui résulte de cette disposition de l'art. 1715 du Code civ., ainsi conçu :

« Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail. »

La preuve par témoins de la location ne peut être reçue, quelque modique qu'en soit le prix, quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données (Même article).

1038. Les contestations entre les hôteliers, aubergistes ou logeurs, et les voyageurs (1) ou locataires en garni, pour dépense d'hôtellerie et perte ou avarie des effets déposés dans l'auberge ou dans l'hôtellerie, sont de la compétence des juges de paix, lorsque la demande est déterminée, et qu'elle ne dépasse pas 1500 francs (Loi du 25 mai 1838, art. 2).

1039. Dans tous les cas, le juge de paix statue sans appel jusqu'à la valeur de 100 francs, et à charge d'appel jusqu'à celle de 1500 francs.

Lorsque la demande est indéterminée, ou qu'elle dépasse 1500 francs, elle est portée directement devant le Tribunal de première instance, qui décide en premier ressort, s'il s'agit d'une valeur au-dessous de 1500 francs, et à charge d'appel, dans le cas contraire (2).

La demande de l'hôtelier pour dépense d'hôtellerie

---

(1) Par l'expression *voyageur*, on entend toute personne non résidente dans la commune, qui se présente dans une auberge pour y manger ou y coucher, ors même qu'elle quitte sa maison le matin pour aller, par exemple, à un marché voisin ou ailleurs, et rentre le soir chez elle (Foucher, *Commentaire de la loi sur les justices de paix*, n° 75 et 76).

(2) Si donc le voyageur se bornait à réclamer à l'aubergiste la représentation des effets perdus ou volés, sans en fixer la valeur, alors la demande étant *indéterminée*, ne serait pas de la compétence du juge de paix ; quelque minime que paraisse le prix des effets réclamés, l'action devrait être renvoyée devant le tribunal de première instance (Curasson, t. 1, p. 269, n° 1).

doit être portée devant le juge du domicile du voyageur. L'intention du législateur a été de rester à cet égard dans le droit commun (*Discussion* à la Chambre des députés de la loi de 1838 sur les justices de paix).

Cependant l'hôtelier a un moyen de rendre compétent le juge de son domicile : c'est de retenir les effets du voyageur et de faire procéder à une saisie-gagerie ; le voyageur sera alors forcé de plaider devant le juge du domicile de l'hôtelier ; car la saisie est attributive de juridiction, et c'est devant le juge de paix que, dans les matières de sa compétence, doivent être portées les saisies-gageries.

1040. La disposition de l'art. 2 de la loi du 25 mai 1838, qui attribue au juge de paix la connaissance des contestations entre aubergistes ou hôteliers et consommateurs, pour dépense d'hôtellerie, ne s'entend pas de celles qui auraient le caractère commercial ; celles-là sont de la compétence des tribunaux de commerce (1) (Caen, 25 mars 1846, S.-V.46.2.481).—En conséquence, les fournitures faites par un aubergiste à un marchand, pour nourriture des voituriers et des chevaux que celui-ci emploie dans son industrie, constituent des opérations de commerce, et c'est le Tribunal de commerce qui est appelé à connaître de la demande formée par l'aubergiste contre le marchand, en paiement de ses fournitures (Même arrêt). — Pareillement l'action formée par un aubergiste contre un entrepreneur de travaux ayant un ca-

---

(1) Toute la difficulté, en pareil cas, consiste à savoir si le fait des fournitures constitue un acte de commerce entre deux commerçants. Or, il n'est pas douteux qu'un aubergiste est commerçant et qu'il fait acte de commerce soit en achetant, soit en vendant au public les fournitures de son auberge. Seulement, quant à la vente de ces fournitures et pour le règlement de la compétence, il y a à distinguer, si elle a été faite à un commerçant ou à un non-commerçant. Si les fournitures ont été faites à un non-commerçant, il est certain que l'aubergiste ne pourra le traduire devant la juridiction commerciale. Si elles ont été faites à un commerçant, alors une seconde distinction devient nécessaire : il faut examiner si ces fournitures lui ont été faites pour son usage particulier ou pour son commerce. Dans le premier cas, il ne pourra pas plus que tout autre particulier être traduit devant la juridiction commerciale. Si, au contraire, elles lui ont été faites pour son commerce, alors il y a évidemment, de la part de ce commerçant, acte de commerce, et cet acte de commerce étant réciproque de part et d'autre, on ne saurait mettre en doute la compétence de la juridiction commerciale. Telle est, au reste, la jurisprudence généralement admise en cette matière (Cass., 29 nov. 1842 ; S.-V.43.1.85).

ractère commercial, en paiement de dépenses faites dans son auberge par les ouvriers de celui-ci pour leur nourriture, et que l'entrepreneur s'est engagé à payer, est de la compétence du Tribunal de commerce (Caen, 2 fév. 1858, S.-V.59.2.160).

1041. Lorsqu'il y a action criminelle ou correctionnelle contre l'hôtelier, l'action civile peut être poursuivie en même temps et devant les mêmes juges (Code d'inst. crim., art. 3; Code pén., art. 74). Elle peut aussi être intentée séparément.

Les contestations entre hôteliers et voyageurs, qui peuvent avoir lieu pour autres causes que celles ci-dessus indiquées, sont soumises aux règles du droit commun.

ADDITIONS.

1042 (n° 4, p. 2). Un nouveau Code rural est, depuis plusieurs années, soumis à l'étude du Parlement. Déjà, de ce Code, on a détaché quelques titres qui sont devenus : la loi du 20 août 1880 modifiant les articles 666 à 685 du Code civil; la loi du 2 août 1884 sur les vices rédhibitoires; la loi du 9 juillet 1889 sur le parcours, la vaine pâture, les bans de vendanges, la vente des blés en vert, la durée du louage des domestiques et ouvriers ruraux; la loi du 18 juillet 1889, sur le bail à colonage partiaire; la loi du 22 juin 1890 modifiant celle du 9 juillet 1889 relativement à la vaine pâture.

1042 *bis* (n° 13, p. 5, note 1). Le contrat de louage confère au preneur, sinon un droit réel proprement dit, du moins un droit mixte participant à la fois du droit personnel et du droit réel, et autorisant le preneur à agir directement de son chef, contre les auteurs, quels qu'ils soient, du trouble apporté à sa jouissance, contre le bailleur ou ceux auxquels ce dernier a transmis, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, l'immeuble loué, aussi bien que contre d'autres locataires ayant un titre postérieur (Trib. Seine, 3e ch., 20 novembre 1885).

1043 (n° 20, p. 8). Le mari qui n'a autorisé sa femme, ni par son concours dans l'acte, ni par son consentement par écrit, à contracter un bail, ne peut être condamné à en payer le prix. Le consentement tacite du mari ne peut résulter d'un fait autre que son concours dans l'acte de bail; et l'on ne saurait l'induire légalement de circonstances qui révéleraient que le mari a connu l'obligation de sa femme et qu'il y a acquiescé, ou du moins n'y a pas fait obstacle (Cass., 20 juin 1881, *Moniteur des Juges de paix*, 1882, p. 64).

1044 (n° 26, p. 10). La nullité des baux consentis par l'usufruitier en violation des dispositions de la loi relatives soit à la durée de tels baux, soit à l'époque de leur renouvellement, n'est que relative; elle ne peut être

invoquée que par le nu propriétaire, et seulement lorsque l'usufruit a fait retour à la nue propriété.

En conséquence, l'usufruitier bailleur n'est pas recevable à demander la nullité de la prorogation de bail par lui consentie pour une durée de plus de neuf années; cette prorogation est valable, et ses effets ne dépendent que des éventualités de la durée de l'usufruit (Trib. Seine, 3e ch., 8 décembre 1885).

1045 (n° 65, p. 22). Est valable, bien qu'il n'ait pas été fait en double original, l'engagement pris par le bailleur de ne pas renvoyer le preneur et de ne lui faire subir aucune augmentation de loyer; et un tel engagement qui doit être considéré comme fait pour toute la vie du preneur, oblige non seulement le bailleur, mais encore ses héritiers (Paris, 24 août 1865, S.65.2.328).

1046 (n° 71, p. 23). Une promesse de bail unilatéral non acceptée est une pollicitation qui n'engendre aucun lien obligatoire.

La preuve testimoniale n'est pas admissible, même avec un commencement de preuve par écrit, pour établir l'existence d'un bail dont la preuve littérale n'est pas complètement rapportée (Trib. Boulogne-sur-Mer, 18 février 1886, *Droit*, 12 mai 1886).

Si l'art. 1715 C. civ. n'admet pas la preuve testimoniale, il autorise la délation du serment (J. P. Yvetot, 27 janvier 1885, *Mon. J. Paix*, 1885, 160).

1047 n° 101, p. 31). En cas de cession de bail avec augmentation du loyer, le cessionnaire doit payer les droits d'enregistrement sur la totalité de sa jouissance, calculée d'après le prix nouveau (Trib. Seine, 2e ch., 23 octobre 1885).

1048 (n° 114, p. 33). I. Est illicite et nulle la sous-location d'un immeuble consentie en vue de l'exploitation d'une maison de tolérance.

Est recevable et bien fondé à demander la discontinuation des poursuites, le défendeur à l'exécution d'un acte authentique contenant une telle sous-location. Toutefois, le défendeur n'est pas recevable à demander des dommages-intérêts (Trib. Seine, 6e ch., 11 février 1885).

II. Le bail fait pour l'exploitation d'une maison de tolérance est nul et ne peut être opposé ni par l'une ni par l'autre des parties contractantes.

Le propriétaire d'une maison de tolérance, qui a cédé cette maison à bail, peut, en excipant de son droit de propriété, intenter contre le locataire une action en délaissement d'immeuble, sans que le locataire, pour résister à cette demande, puisse opposer le bail conclu avec le demandeur.

De son côté, le propriétaire de la maison de tolérance, qui a cédé au locataire le mobilier de sa maison, ne saurait, pour revendiquer ce mobilier et justifier de son droit de propriété sur lui, produire le bail auquel serait annexé un état des meubles cédés. Pareillement l'offre qu'il fait de prouver que les meubles garnissaient la maison quand le locataire en a pris possession n'est pas recevable.

Et les deux parties ayant d'ailleurs participé à la même turpitude, le locataire ne saurait répéter les loyers qu'il a payés d'avance (Trib. Uzès, 17 février 1886, *Gaz. Pal.*, 13 mai 1886).

III. La décision de l'administration en matière d'autorisation, par exemple pour une maison de tolérance, intervient comme un fait du prince ou un cas de force majeure qui délie le preneur de ses obligations vis-à-vis du bailleur (Trib. Seine, ch. vac., 12 octobre 1886, *La Loi*, 24 octobre 1886).

Voir conforme pour la nullité des baux des maisons de tolérance : Trib. Dijon, 20 février 1888 ; Trib. Limoges, 6 juin 1888 ; Trib. Châteauroux, 2 avril 1889 ; Trib. Montpellier, 19 décembre 1889 ; Trib. Seine, 17 juillet 1891.

1048 *bis* (n° 123, p. 37). I. Le bail fait en vue de l'exploitation dans les lieux loués du jeu de baccara, qui est la condition même de son existence et dont les produits doivent profiter aux deux parties, a une cause illicite et les contractants, dont la turpitude est commune, ne sont recevables ni à demander l'exécution de la convention ni à revenir sur l'exécution librement accomplie (Trib. Nice, 20 mai 1889).

II. Dans les contrats à titre onéreux, tels que le bail, la considération de la personne n'est jamais, à moins de circonstances particulières, la cause principale de la convention.

C'est moins la conduite passée du locataire que sa con-

duite à venir dans les locaux loués que le bailleur a eu vue quand il contracte.

Dans ces circonstances, ce dernier ne saurait se refuser à l'exécution du bail, sous le prétexte que le preneur ne présentait pas au moment de la convention les conditions d'honorabilité qu'il lui avait supposées (Tribunal Toulouse, 13 janvier 1878).

1049 (n° 125, p. 39). I. L'art. 1715 C. civ. s'applique même au cas où il y a un commencement de preuve par écrit puisé dans un interrogatoire sur faits et articles (Cass., 10 février 1873, *Droit*, 20 février 1873).

II. L'existence d'un bail verbal, non plus que son commencement d'exécution, ne peuvent être prouvés par écrit. Il y a violation de cette règle dans le jugement qui, pour déclarer qu'il y a commencement d'exécution, s'appuie sur la preuve par témoins à laquelle il a été illégalement procédé, pour prononcer sur l'existence d'un bail verbal (Cass., 25 août 1884, *Mon. J. Paix*, 1884, p. 473).

III. Le reçu qui constate le payement d'une somme pour loyers d'avance, en exécution d'un bail auquel il se réfère, constitue, au regard du bailleur, une preuve écrite de la location par lui consentie (Paris, 18 juillet 1885).

IV. Le propriétaire qui a consenti à constater par un acte sous seings privés le bail qu'il a fait avec son locataire, ne peut à son gré exiger que ce dernier soit tenu de reconnaître sa signature apposée sur l'acte de bail, alors surtout qu'il s'agit de locations considérables, que c'est à dessein que la forme sous seings privés a été adoptée, et qu'aucune éventualité d'insolvabilité du locataire n'est alléguée (Trib. Seine, 1er juin 1886, *Gaz. Trib.* 28 juillet 1886).

V. Lorsqu'il ne résulte d'aucun document la preuve qu'une durée déterminée ait été fixée pour une location d'appartement à Paris, le contrat intervenu n'est qu'une location verbale.

Il n'y a pas lieu, dans la circonstance, d'appliquer un prétendu usage local touchant la durée des baux d'appartements.

Le refus de prendre possession, lequel s'est manifesté plus de trois mois à l'avance dans les significations et les

lettres envoyées par le locataire au propriétaire, équivaut à un congé (Trib. Seine, 13 juin 1891).

1050 (n° 128, p. 41). La simple remise du denier à Dieu ne constitue pas un commencement d'exécution du contrat de bail en projet.

Ainsi décidé par le jugement suivant du tribunal de la Seine, 7e ch., du 10 décembre 1881 :

« Attendu que Grangé Sainte-Beuve demande à la demoiselle Seckler de réaliser un prétendu bail verbal qui serait intervenu entre eux le 12 août 1881, sinon la résiliation, l'expulsion et dommages-intérêts ;

« Mais attendu que la demoiselle Seckler nie l'engagment ; qu'elle reconnaît seulement qu'il a existé un projet de bail, lequel n'a été suivi d'aucun commencement d'exécution ;

« Attendu que Grangé Sainte-Beuve prétend faire résulter la preuve de l'engagement de la demoiselle Seckler du denier à Dieu qu'elle aurait remis à la concierge ;

« Mais attendu que s'il est vrai que la demoiselle Seckler ait donné un denier à Dieu, ce fait ne suffit pas pour constituer un lien juridique entre les parties, ni pour servir de base à l'action du demandeur ; — Qu'il ne prouve pas l'existence de la location, mais seulement qu'elle a été à l'état de projet entre les parties ; — Que, de plus, il est constant que ce prétendu contrat n'a reçu aucun commencement d'exécution ;

« En ce qui touche les dommages-intérêts réclamés reconventionnellement par la demoiselle Seckler : — Attendu qu'elle ne justifie d'aucun préjudice ;

« Par ces motifs : — Déclare les parties mal fondées en leurs demandes respectives. »

Voir, en sens contraire, Just. de paix du VIIe arrond. de Paris, 9 octobre 1891.

1051 (n° 129, p. 42). I. En cas de contestation sur le prix d'un bail verbal dont l'exécution a commencé, et en l'absence de quittances, si le bailleur est mort, les juges ne sont pas obligés de recourir à l'expertise ; ce mode de preuve n'étant indiqué par l'art. 1715 C. civ. que comme moyen donné au locataire d'éviter que le bailleur ne soit cru sur son serment ; en pareil cas, il est permis de s'en rapporter à la déclaration du preneur (Cass., 13 mars 1867, S.67.1.98).

II. Le serment qu'un propriétaire offre de prêter sur la quotité des loyers qu'il prétend lui être dus n'est admissible, aux termes de l'art. 1716 C. civ., qu'autant qu'il s'agit d'un bail certain et dont l'exécution est commencée (Paris, 4 mai 1866, *Droit*, 2 juin 1866).

1052 (n° 147, p. 49). Des auteurs prétendent, au contraire, qu'en cas de contestation, les frais de l'état des

lieux sont à la charge du locataire, qui seul a intérêt à le faire dresser; puisque, à son défaut, ce dernier est censé avoir reçu les lieux en bon état.

Voir Just. paix Bellême, 23 octobre 1885, *Mon. J. Paix* 1885, p. 536.

1053 (n° 154, p. 52). Un locataire, en l'absence de toute stipulation contraire, a le droit, alors qu'il ne commet aucune dégradation, de jouir sans réserve de tout ce qui fait l'objet de la location.

Spécialement un locataire peut se servir de l'eau d'un puits dépendant d'un terrain par lui loué, non seulement pour l'arrosage dudit terrain, mais encore pour l'arrosage de terrains appartenant à un autre propriétaire, dont il a également la jouissance (Paris, 6 avril 1886, *Gaz. Trib.*, 11 mai 1886).

1054 (n° 167, p. 57). I. C'est encore ce qu'a décidé le tribunal de la Seine, par ce jugement du 15 juin 1881 :

« En ce qui touche l'ouverture de la porte cochère :

« Attendu que s'il appartient au propriétaire d'une maison occupée par divers locataires, de prescrire les mesures propres à assurer la sécurité et la bonne tenue de la maison, il ne peut opposer aucune entrave à ce que chacun des locataires jouisse de la chose louée et de ce qui en est une dépendance nécessaire, suivant la destination qui lui est donnée par le bail;

« Que, dans l'espèce, pour déterminer l'étendue de la jouissance à laquelle a droit le demandeur, on doit tenir compte tout à la fois de la nature de sa location, des conditions dans lesquelles a lieu l'occupation des lieux loués, et enfin de l'importance du loyer stipulé;

« Attendu que l'appartement occupé par le demandeur, avenue Hoche, 30, moyennant un loyer annuel de 15,000 francs, comprend, entre autres, deux remises et une écurie pour cinq chevaux ;

« Qu'une pareille location implique nécessairement pour lui le droit d'accéder librement aux lieux loués avec voitures et chevaux;

« Attendu que si, lorsque le preneur ou les membres de sa famille peuvent entrer facilement lorsqu'ils sont sortis en voiture, alors même que la porte cochère est fermée, le concierge de la maison pouvant l'ouvrir sans leur imposer une trop longue attente, soit au bruit de la voiture, soit à l'appel du cocher, il en est autrement lorsqu'ils sortent à cheval;

« Que, dans ce cas, la situation de la loge du concierge ne permettant pas à celui-ci d'entendre le pas des chevaux, et, par suite, d'ouvrir immédiatement, la fermeture de la porte expose les locataires à stationner à l'entrée de la maison, pendant un temps plus ou moins long, sans pouvoir se faire entendre;

« Que, dans ces circonstances, cette fermeture constitue une gêne apportée à la jouissance du preneur quant à l'accès de la maison; que celui-ci est, dès lors, bien fondé à réclamer des mesures nécessaires pour faire cesser le trouble dont il se plaint;

« Qu'il lui sera donné une satisfaction suffisante en prescrivant de laisser

la porte cochère ouverte, jusqu'à leur rentrée, lorsque lui ou les personnes de sa maison sortiront à cheval, le bailleur conservant, toutefois, le droit, même dans ce cas, de ne pas maintenir la porte cochère ouverte après le coucher du soleil;

« Par ces motifs,

« Dit et ordonne que la dame Ardoin sera tenue, lorsque le demandeur ou les personnes de sa maison sortiront à cheval, de faire maintenir la porte cochère de la maison ouverte jusqu'à leur rentrée;

« Déclare suffisantes, etc. »

II. La jouissance de l'eau dans la cour d'une maison, pour les locataires, indépendamment de toute clause du bail, est, de la part du propriétaire, une pure tolérance, qu'il dépend de lui de faire cesser (Trib. Seine, 9 octobre 1879).

III. Lorsqu'un locataire loue un local-magasin, en stipulant dans le bail qu'il servira à son commerce, qui y est déterminé et spécifié, le propriétaire est tenu de le laisser sortir avec une voiture, même pendant la nuit, si cela est nécessaire aux besoins de son commerce (Trib. Seine, 11 août 1885).

IV. Le locataire peut, s'il n'y a interdiction à cet égard dans son bail, faire entrer, de jour et de nuit, les voitures de louage ou autres à son service, ainsi que celles des personnes qui viennent le visiter (Trib. Seine, 26 novembre 1885).

1055 (n° 168, p. 58). La suppression d'un concierge établi dans une maison, au moment de la location, peut donner lieu en faveur des locataires à une demande en dommages-intérêts contre le propriétaire (Trib. Seine, 19 septembre 1866, *Droit*, 20 septembre 1866).

1056 (n° 168, p. 59). D'après l'usage de Paris, le propriétaire n'est tenu de laisser éclairé que jusqu'à minuit l'escalier desservant les appartements des locataires; dans les cas exceptionnels qui nécessitent pour les locataires un éclairage plus prolongé, le propriétaire doit laisser subsister l'éclairage, sauf aux locataires à payer le supplément de dépense (Trib. Seine, 30 janvier 1869, *Gaz. Trib.*, 20 février 1869).

1056 *bis* (n° 169, p. 60). Lorsque les fenêtres d'une maison louée bourgeoisement avaient vue, à l'époque où le bail a été passé, sur un ensemble de jardins, le locataire est fondé à s'opposer à ce que, par des construc-

tions élevées, soit par le propriétaire, soit par un autre locataire, l'agrément de cette vue lui soit enlevé.

Et le propriétaire, condamné à supprimer ces constructions, peut recourir contre le locataire qui les a fait faire, si celui-ci, autorisé à construire, s'est engagé dans son bail à ne pas supprimer les jours, et à faire en sorte d'une part que les voisins ne fussent pas incommodés et que le bailleur ne fût en rien recherché ni inquiété (Trib. Seine, 24 avril 1890).

1057 (n° 173, p. 61). Le droit de transporter sur des voitures ses marchandises, depuis l'entrée de ses magasins jusqu'à la voie publique, emporte pour le preneur le droit de faire circuler et stationner lesdites voitures devant ses magasins, pendant toute la durée nécessaire au chargement et au déchargement. — Mais il y aurait abus, s'il transformait le sol de la cour en un lieu de remise pour ses voitures, ou d'entrepôt pour ses marchandises (Lyon, 11 janvier 1868, *Droit*, 12 avril 1868).

1058 (n° 170, p. 64). C'est ce qu'a décidé plus récemment un jugement du tribunal de la Seine, du 7 juillet 1880, rapporté dans le *Moniteur des Juges de paix*, 1880, p. 403.

1059 (n° 177, p. 66). Le droit de placer extérieurement une enseigne n'est consacré, par l'usage, que pour les locations donnant sur la rue ; c'est sur la partie extérieure correspondante à sa location que l'enseigne peut être placée par le locataire, et dans des conditions telles qu'il n'en résulte pas préjudice pour les autres locataires ou pour le propriétaire (Just. de paix de Paris, 1er arrond., 29 novembre 1872, cité par Carré, *Code annoté des Juges de paix*, 3e édit., p. 136).

1060 (n° 178, p. 68). Celui qui a la jouissance exclusive d'une porte de maison a le droit d'apposer sur la porte et sur ses montants des écriteaux, écussons ou inscriptions d'une dimension modérée qui, n'étant pas de nature à modifier l'aspect général de l'immeuble, sont destinés à faire connaître les diverses professions des locataires (Trib. Seine, 16 janvier 1873, *Droit*, 7 février 1873).

1061 (n° 182, p. 70). — I. L'un des copropriétaires d'un passage commun ne peut empêcher un notaire, locataire de son copropriétaire, d'apposer sur la porte

servant de clôture au passage commun, ainsi qu'aux montants qui sont nécessaires pour la soutenir, des panonceaux, indication usuelle et même nécessaire de la profession.

II. Mais il en est autrement de l'apposition des affiches de ventes concernant l'étude du notaire, ni la porte ni les montants n'étant destinés à un usage semblable. Ainsi décidé par jugement du tribunal de la Seine, du 9 avril 1881 :

« Attendu que, par acte sous seing privé, en date du 11 mars 1874, la dame de Villiers a vendu à Boccon-Gibod un immeuble sis à Montmorency, auquel on accède par un passage donnant accès sur la rue du Marché, n° 4, ensemble le droit de communauté au susdit passage ;

« Que la dame de Villiers est restée propriétaire de l'immeuble faisant façade sur la rue ;

« Que Boccon-Gibod l'ayant informée qu'il avait vendu sa propriété à un notaire, ladite dame de Villiers lui a déclaré qu'elle s'opposerait à ce que les panonceaux indicatifs de la profession du nouvel acquéreur et les affiches des ventes concernant son étude fussent apposés à l'entrée du passage commun ;

« Que cette prétention, maintenue en termes exprès dans les conclusions prises à la barre au nom de la défenderesse, font obstacle à la réalisation de la vente, et, par conséquent, à la libre disposition de l'immeuble appartenant à Boccon-Gibod ;

« Que celui-ci a donc dès à présent un intérêt né et actuel à la combattre ;

« Attendu que les autorisations qu'il a pu demander à titre de bon voisinage ne sauraient être considérées comme une reconnaissance d'un droit qu'aurait la dame de Villiers de refuser les autorisations ; que la situation respective des parties est donc exclusivement déterminée par l'acte précité du 11 mars 1874 ;

« Attendu qu'il résulte de ses termes et de l'ensemble de ses dispositions que le droit conféré à l'acquéreur sur le passage est une servitude et non une véritable copropriété ; mais que les expressions réitérées de communauté et de passage commun indiquent l'intention de donner à cette servitude toute l'extension dont elle est susceptible, sous la seule réserve du droit qu'aurait le propriétaire du fonds servant d'user également dudit passage pour le service de son immeuble ;

« Attendu que ce droit de passage et d'accès comprend, comme accessoire utile, celui d'indiquer, à l'entrée sur la rue, le nom et la profession de celui qui occupe l'immeuble situé au fond du passage ;

« Que ce droit ne pourrait être restreint que par une stipulation expresse ou par le mode d'habitation et la destination de l'immeuble sur la rue, circonstances qui ne se rencontrent pas dans l'espèce ;

« Attendu que, pour exercer ce droit, Boccon-Gibod ne peut user des murs latéraux fermant le passage à droite et à gauche de la porte d'entrée

« Qu'en effet, ces murs sont la propriété exclusive de la dame de Villiers ;

« Mais attendu que son droit de communauté s'applique nécessairement à la porte servant de contrôle au passage commun, ainsi qu'aux montants qui sont nécessaires pour la soutenir ;

« Attendu que l'apposition sur cette porte ou sur ces montants des panonceaux qui sont l'indication usuelle et même nécessaire de la présence d'une étude de notaire, ne peut causer aucun dommage à la dame de Villiers et ne porte atteinte à aucun des droits qu'elle a conservés sur cette porte ;

« Mais attendu qu'il en serait autrement de l'apposition des affiches de ventes concernant l'étude ;

« Qu'en effet, ni la porte, ni les montants ne sont destinés à un semblable usage, et qu'en conséquence la dame de Villiers est fondée à s'y opposer ;

« Par ces motifs,

« Dit que Boccon-Gibod ou ses ayants cause ont le droit d'apposer sur la porte du passage ou sur les montants de cette porte, des panonceaux de notaire ;

« Dit qu'ils n'ont point droit d'apposer ni sur cette porte, ni sur ces montants, aucune affiche indicative de vente. »

III. L'apposition d'une enseigne sur la devanture d'un magasin ou d'une maison bordant la voie publique, ne donne pas aux voisins un droit absolu à des dommages-intérêts. — Toute réclamation de ce chef doit être rejetée, alors surtout que l'enseigne est apposée en vertu d'une autorisation municipale, sous les conditions de hauteur, de dimension et de saillie générales pour tous les habitants, et que le préjudice allégué est inhérent à la nature même de l'enseigne (Trib. Auxerre, 9 août 1881, *La Loi*, 18 octobre 1881).

1061 *bis* (n° 180, p. 71). I. La dénomination sous laquelle est connu un hôtel meublé est une dépendance du fonds de commerce, et non pas de l'immeuble où il est exploité.

En conséquence, lorsqu'un hôtel est transféré dans une maison voisine, sa dénomination, précédée du mot « ancien », ne peut pas être donnée comme enseigne à celui qui a été installé à sa place (Trib. Seine, 6 novembre 1889).

II. Le locataire industriel ou commerçant, à défaut de stipulations contraires contenues dans le bail, a le droit, d'après un usage constant à Paris, de se servir pour ses enseignes, de la façade extérieure de la maison dans la partie qui correspond à sa location.

Il en est surtout ainsi lorsque ses enseignes existaient antérieurement au bail et qu'il a dû compter sur leur maintien.

La suppression desdites enseignes résultant de travaux de ravalement, alors que la durée de ces travaux a excédé

les 40 jours prévus par l'art. 1724 C. civ., constitue une privation de jouissance qui ouvre au profit du locataire le droit à une indemnité proportionnelle au préjudice causé.

Au surplus, le locataire peut exiger que le propriétaire les fasse rétablir dans leur état primitif, à défaut de les rétablir lui-même, sauf à en réclamer le coût à ce dernier (Trib. Seine, 29 janvier 1891).

III. Il est d'usage que le locataire a le droit d'apposer une enseigne sur le devant de l'immeuble qu'il occupe pour annoncer son commerce ou son industrie.

Cette enseigne ne peut dépasser la hauteur qui sépare les plafonds de l'étage inférieur du plancher du premier étage ou la hauteur du balcon.

Mais le locataire ne peut annoncer une industrie qui n'est pas la sienne, et tirer profit des murailles, qui restent dans leur entier sous la jouissance et dépendance du propriétaire (Trib. Bordeaux, 11 février 1891).

IV. En l'absence de conventions particulières dans les baux, le locataire industriel ou commercial a le droit de se servir, pour ses enseignes, de la façade extérieure de la maison dans la partie qui correspond à sa location (Trib. Seine, 20 janvier 1891).

V. « Le Tribunal,

« Attendu que par acte sous seing privé, en date du 10 juin 1886, Lebœuf, fabricant d'enseignes et de stores, a loué à Denfer, pour les besoins de son commerce, divers lieux, situés à Paris, boulevard Bonne-Nouvelle, n° 40, moyennant un loyer principal de 8,000 francs par an ; qu'il est stipulé audit bail : « que Denfer autorise le preneur à prolonger la « grande enseigne qui se trouve appliquée au-dessous des deux fenêtres du « premier étage aux deux fenêtres qui y font suite, de manière à occuper « toute la façade de la maison ; » que, plus loin, il est dit : « que Lebœuf « n'aura pas le droit de placer des tableaux ou enseignes entre les deux « fenêtres du premier étage ni au-dessus de ces fenêtres ; »

« Attendu que le demandeur est locataire au premier étage d'une pièce qui lui sert d'atelier, éclairée par deux fenêtres donnant sur le boulevard Bonne-Nouvelle ; que Denfer s'était réservé une pièce ayant la même exposition que celle faisant partie de la location, également éclairée par deux fenêtres ; que la seconde clause du bail, sustranscrite, est formelle ; que Lebœuf n'a pas, contrairement à ce qu'il prétend, le droit d'établir des enseignes entre aucune de ces fenêtres,

« Qu'en vain il allègue une prétendue convention qui aurait, au cours de 1887, dérogé à cet égard au bail susénoncé ; qu'il n'apporte aucune preuve à l'appui de cette allégation ; que le premier chef de la demande doit donc être rejeté ;

« Attendu qu'il en est autrement au sujet de la marquise dont Lebœuf

réclame la suppression; qu'il appert de tous les documents de la cause que la marquise installée par Denfer en mai et juin 1887, pour les besoins du café qu'il exploite, cache la plus grande partie de la grande enseigne ainsi libellée « Enseignes et Stores », qui fait précisément l'objet de la première des clauses susrelatées;

« Qu'en établissant ladite marquise, le défendeur a formellement contrevenu, non pas seulement à l'obligation générale qui lui incombe de faire jouir paisiblement son locataire, mais au droit spécial qu'il avait conféré à Lebœuf, en l'autorisant à prolonger, dans toute la longueur de l'immeuble, l'enseigne déjà existante; que l'examen des lieux, tel qu'il résulte des photographies produites par les parties, révèle une diminution de jouissance certaine;

« Que, toutefois, il n'y a pas lieu de supprimer complètement la marquise dont s'agit, mais seulement de prescrire qu'elle soit abaissée de façon à ne plus cacher la grande enseigne de Lebœuf;

« Attendu, d'autre part, qu'en maintenant, malgré les protestations de Lebœuf, ladite marquise dans son état actuel, Denfer a causé à celui-ci un préjudice, dont le Tribunal peut, d'après les pièces versées aux débats, fixer l'importance à 500 francs; qu'en vain Denfer soutient qu'il a agi du consentement du demandeur; que Lebœuf le nie, ou que du moins il soutient que, s'il a donné son assentiment au travail, c'était à condition qu'on l'autoriserait à installer les enseignes dont il a été ci-dessus parlé; qu'il n'y a, à cet égard, de part et d'autre, que des allégations contradictoires auxquelles le Tribunal ne saurait s'arrêter;

« Par ces motifs,

« Déclare Lebœuf mal fondé dans le chef de sa demande relatif au rétablissement des enseignes entre les fenêtres du premier étage, l'en déboute, ainsi que de toutes ses conclusions à cet égard;

« Dit que dans la quinzaine de la signification du présent jugement, ou dans le mois de ce jour, si le jugement n'est pas levé, Denfer devra faire abaisser la marquise qu'il a fait établir au-dessous des fenêtres de la pièce louée à Lebœuf, au premier étage, de façon que cette marquise ne cache plus, en quoi que ce soit, la grande enseigne ainsi libellée: « Enseignes et Stores »;

« Dit que, dans le cas où le travail dont s'agit ne serait pas terminé dans le délai d'un mois, à partir de la signification du présent jugement, Lebœuf est autorisé à le faire exécuter aux frais de Denfer, et sous la surveillance de Lecomte, architecte, nommé expert, d'office, et dispensé du serment, lequel surveillera les travaux et en réglera les mémoires, sans avoir à déposer de rapport:

« Donne acte à Lebœuf de ce que Denfer se désiste de sa demande reconventionnelle;

« Condamne Denfer en cinq cents francs de dommages-intérêts ».

(Jugement du Trib. Seine, 23 janvier 1891, confirmé par la Cour, 19 novembre 1891.)

VI. La simple diminution de jouissance, par l'obstruction d'une partie de la vue, résultant pour un locataire de l'établissement d'une « marquise » par un autre locataire, sans son assentiment, conformément aux stipulations du bail, ne doit pas entraîner la suppression de la « marquise », mais sera suffisamment compensée par

une diminution de loyer à titre d'indemnité pour le préjudice éprouvé (Trib. Seine, 11 août 1891).

1062 (n° 202, p. 83). Lorsqu'une maison n'est pas habitée bourgeoisement, mais qu'elle est occupée par des locataires dont les professions industrielles occasionnent un va-et-vient considérable de personnes, le locataire qui exerce lui-même dans la maison une industrie classée parmi les établissements incommodes et insalubres, n'est pas fondé à demander la résiliation de son bail avec dommages-intérêts pour cause de trouble à sa jouissance, par l'ouverture dans la même maison d'un cercle catholique d'ouvriers (Trib. Seine, 20 juin 1873, *Droit*, 11 juillet 1873).

1062 *bis* (n° 199, p. 81). I. La surélévation d'un immeuble faite par le propriétaire ne rentre pas dans la catégorie des travaux de réparation nécessaires à l'immeuble que doit supporter le locataire.

Ce dernier a donc droit à des dommages-intérêts pour le préjudice que ces travaux ont pu lui causer.

Mais il ne saurait, au cas où les dommages-intérêts lui sont alloués, être déchargé du payement des loyers pour la période correspondante à celle pendant laquelle ont duré les travaux (C. Paris, 2 mai 1888).

II. Le propriétaire d'une maison est tenu de consentir à la reconstruction d'un mur mitoyen. En conséquence, les locataires ne peuvent réclamer contre lui aucune indemnité qu'une diminution de loyer correspondant à la diminution de la jouissance (Trib. Seine, 8 mars 1889).

III. Lorsqu'il est stipulé dans un bail que le bailleur ne sera chargé que des grosses réparations qualifiées telles par l'article 606 C. civ., à moins qu'elles ne proviennent, soit du fait des locataires, soit d'un fait quelconque antérieur à leur entrée en jouissance, auxquels cas les preneurs devront les supporter entièrement, cette clause n'est pas applicable aux travaux de réfection d'une fosse d'aisances, si les travaux constituent, non une grosse réparation, mais une œuvre entièrement nouvelle.

Le bailleur, dans ce cas, est tenu d'en rembourser le prix au locataire qui les a fait exécuter et payés (Trib. Seine, 15 juillet 1891).

IV. L'interdiction émanée de l'autorité administrative de faire usage, pour la location de certaines pièces, d'un

hôtel meublé ne renfermant pas les conditions d'hygiène suffisantes, doit être assimilée à un cas de force majeure qui s'impose à toutes les parties et ne peut donner lieu à aucun dommage-intérêt.

Mais lorsqu'au moment du bail le bâtiment loué était exploité comme hôtel, le locataire ayant dû compter sur cette exploitation a droit à une réduction de loyer comme compensation de la privation de jouissance qu'il a à subir (Trib. Seine, 18 juin 1890).

1063 (n° 203, p. 87). Le tribunal de la Seine, par le jugement suivant, du 14 janvier 1880, a décidé qu'un propriétaire ne pouvait pas louer à deux médecins :

« Attendu qu'il est reconnu qu'en louant à Boyer l'appartement situé au troisième étage de la maison sise rue Blanche, 11, Manière s'est expressément engagé à ne pas louer à un autre médecin ;

« Qu'il est également constant que, postérieurement à cette location, l'appartement situé au premier étage de ladite maison a été loué à un sieur Dreyfus ;

« Que le fils de celui-ci, interne dans un hôpital au moment de cette location, et aujourd'hui docteur-médecin, occupe, avec son père, une partie dudit appartement ;

« Qu'enfin il est allégué que, Dreyfus fils se livrant à l'exercice de la médecine, le demandeur est troublé dans la jouissance des lieux à lui loués, et que, par suite, il est fondé à réclamer l'exécution de l'engagement pris envers lui ;

« Attendu que le défendeur ne conteste pas le fait même de la location consentie à Dreyfus père ;

« Qu'il soutient que celui-ci n'exerçant pas la médecine, cette location ne saurait constituer l'inobservation de la clause du bail dont Boyer prétend se prévaloir ;

« Qu'il allègue que Dreyfus fils devant concourir pour l'agrégation se livre exclusivement à la préparation de ce cours et n'exerce pas la médecine ;

« Qu'au surplus, le demandeur pratiquant la médecine homœopathique, sa clientèle est toute différente de celle qui pourrait s'adresser à Dreyfus fils comme médecin allopathe ;

« Attendu que, dans toute convention, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties ;

« Qu'en stipulant que Manière ne pourrait louer à un autre médecin, le bailleur et le preneur n'ont eu d'autre but que de soustraire ce dernier aux inconvénients pouvant résulter pour lui de la présence dans la même maison d'une personne exerçant la même profession ;

« Attendu qu'il est reconnu que Dreyfus habite avec son père et n'a d'autre cabinet que celui qu'il s'est réservé dans l'appartement loué à celui-ci ;

« Qu'il n'importe que dans l'exercice de son art il ait recours à une médication différente de celle dont Boyer peut lui-même faire usage, s'il se livre réellement à l'exercice de la médecine ;

« Attendu que si à cet égard le défendeur s'efforce d'établir à l'aide de certains documents et notamment de déclarations émanées de Dreyfus fils,

que celui-ci n'exerce pas la médecine et se borne à donner des soins à quelques parents ou amis, ses allégations sont formellement contredites par les autres documents de la cause ;

« Qu'il est établi notamment que Dreyfus figure dans l'*Annuaire médical*, parmi les médecins exerçant à Paris, comme domicilié rue Blanche, 11, et y recevant de une heure à deux heures ;

« Que cette indication dément l'affirmation tendant à faire considérer Dreyfus fils comme se livrant à l'étude et non à l'exercice de la médecine et comme ne faisant pas appel à la clientèle ;

« Que dans ces circonstances, Boyer est fondé à rappeler le défendeur à l'observation des stipulations du bail ;

« Attendu qu'il n'est pas, quant à présent, justifié d'un préjudice ;

« Par ces motifs,

« Ordonne que, dans la quinzaine du présent jugement, Manière sera tenu de faire cesser le trouble apporté à la jouissance de Boyer, par la présence, dans la maison sise rue Blanche, 11, d'une personne se livrant à l'exercice de la médecine, et, faute par lui de ce faire dans ledit délai, et icelui passé, dit qu'il sera fait droit. »

1064 (nº 218, p. 95). I. Lorsque le locataire, dont le bail contient prohibition, à son profit, de toute industrie similaire dans les lieux loués, en a laissé s'établir une sans protestation, il peut être induit de cette circonstance et des autres faits de la cause qu'il y a eu de sa part renonciation à se prévaloir de cette clause; il n'est pas indispensable que cette renonciation soit expresse, et soit prouvée dans la même forme que celle du bail lui même (Cass., 15 mars 1869, *Droit*, 19 mars 1869).

II. Le locataire de l'une des boutiques d'un immeuble qui, dans son bail, a déclaré exercer une profession déterminée, et vis-à-vis duquel le propriétaire s'est interdit de louer une autre partie de sa propriété à une personne exerçant la même industrie, a, au cas où son colocataire viendrait à lui faire concurrence, le droit d'agir directement contre son propriétaire pour qu'il ait à faire cesser le trouble apporté à sa jouissance (Paris, 27 novembre 1879, *Monit. J. de Paix*, 1880, p. 88).

III. Lorsqu'il est stipulé dans un bail que le propriétaire s'interdit de louer à un locataire exerçant, dans le même immeuble, une industrie semblable à celle du preneur (épiceries et vins), le fait par un autre locataire, marchand de charbons, d'adjoindre à son commerce celui du vin, des liqueurs et des eaux minérales, constitue une violation du contrat qui donne ouverture à une action en dommages-intérêts au profit du premier locataire,

bien que cette nouvelle industrie ne soit pas révélée au public au moyen d'enseignes.

Mais, d'autre part, le marchand de charbons n'est pas fondé à se plaindre de ce que l'épicier, son colocataire, expose en vente et vend au public des bûches allume-feu; lesdites bûches, petits morceaux de bois blanc enduits de résine, ne constituent pas des moyens de chauffage, destinées uniquement qu'elles sont à faciliter l'allumage du bois et du charbon, se vendant en paquets fermés, et devant être assimilées aux allumettes, dont la vente appartient au commerce de l'épicerie (Trib. Seine, 2 juillet 1885).

IV. Un preneur ne peut pas diriger contre son bailleur une demande en cessation d'industrie similaire, lorsque cette industrie similaire est exercée en vertu d'un bail antérieurement consenti, alors même que le bailleur a pris vis-à-vis du nouveau locataire l'engagement formel de le garantir contre le préjudice que peut lui porter l'établissement dans le même immeuble d'un commerce analogue au sien.

Le fait de la part d'un bailleur, dont la maison fait l'angle de deux rues, de prendre vis-à-vis d'un des locataires d'une façade l'engagement de ne laisser s'établir aucun commerce similaire ne le lie pas au regard des locataires de l'autre façade, alors même que la maison n'aurait qu'une entrée principale (Trib. Seine, 12 novembre 1885).

V. L'obligation de faire jouir paisiblement le preneur, imposée par l'art. 1719, C. civ. au bailleur, n'emporte point pour ce dernier l'interdiction de louer, pour l'exercice d'industries similaires, diverses parties d'un même immeuble.

Il n'en saurait être autrement qu'en cas d'existence de clauses prohibitives stipulées par l'un ou l'autre des locataires ou imposées par le propriétaire commun, ou lorsque cette interdiction résulterait de la commune intention des parties.

Le commerce du marchand tailleur consiste à fabriquer sur mesure des vêtements pour lesquels il fait toutes les fournitures, à la différence du tailleur à façon qui ne fournit que son travail; le marchand de confections ne

vend au contraire que des vêtements fabriqués à l'avance, mais qui ont le plus souvent besoin d'être retouchés; on ne peut donc considérer comme industries similaires le commerce de marchand tailleur et celui de marchand de confections (Trib Tours, 19 mars 1886, *La Loi*, 5 mai 1886).

VI. Le droit de vendre des comestibles fins, et notamment des biscuits, comprend nécessairement, dans l'usage de Paris, le droit de vendre la pâtisserie, et, par conséquent, les brioches. Il doit en être ainsi, alors même que les locataires auraient donné à la vente des brioches la prépondérance dans leur commerce (Trib. Seine, 10 novembre 1886, *La Loi*, 11 novembre 1886).

VII. Lorsque le bail impose au locataire l'obligation de ne pouvoir exercer dans les lieux loués qu'une industrie déterminée, il peut résulter de la commune intention des parties, en l'absence de toute clause restrictive, que le bailleur entendait ne pas autoriser ou laisser les autres locataires exercer une industrie concurrente (Trib. Seine, 12 janvier 1890, jugement confirmé par arrêt de la Cour du 17 décembre 1891).

1065 (n° 222, p. 99). L'indemnité due par le propriétaire d'un bâtiment qui a perforé un mur appartenant exclusivement à son voisin, pour y ménager des appuis nécessaires aux constructions qu'il fait élever, ne doit pas consister seulement dans la réparation des dégâts matériels; elle doit comprendre aussi le dommage causé par la violation de la propriété, si ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable et même sans avoir prévenu le voisin (Trib. Lyon, 24 juin 1886, *La Loi*, 9 octobre 1886).

1066 (n° 231, p. 113). Le propriétaire ne peut supprimer un escalier éclairé par une fenêtre et le remplacer par un autre escalier obscur et incommode (Paris, 20 novembre 1867; *Gaz. Trib.*, 4 déc. 1867).

1067 (n° 235, p. 114). I. L'établissement d'un théâtre dans une maison où il existe d'autres locataires constitue un trouble à leur jouissance et peut motiver de leur part une demande en résiliation de bail avec dommages-inté-

rêts (Lyon, 29 mai 1865; *Droit*, 21 septembre 1865). Jugé de même à l'égard de l'établissement d'un poste militaire, de police et de secours aux blessés (Trib. Seine, 19 février 1865; *Droit*, 21 février 1866).

II. La clause portant que les lieux loués ne pourront servir qu'à l'exercice d'une industrie déterminée (par exemple à un établissement d'hydrothérapie et de gymnastique), s'oppose à ce que le preneur ouvre cet établissement à une société se réunissant avec l'autorisation et sous la surveillance de la police, alors même qu'il appartiendrait lui-même à cette société : une telle réunion ne saurait être assimilée à une réunion ordinaire des amis du preneur (Paris, 23 janvier 1869; S. 69.2.34).

III. Pareillement, les lieux loués pour l'exploitation d'un gymnase et d'un établissement d'hydrothérapie ne peuvent être convertis en spectacle et théâtre de lutteurs. C'est là un changement dans la destination des lieux qui peut donner ouverture à une action en dommages-intérêts (Trib. Seine, 10 juillet 1869; *Gaz. trib.*, 20 juillet 1869).

1068 (n° 236, p. 115). L'existence, dans une maison, d'établissements financiers ou industriels n'enlève pas à cette maison son caractere d'habitation bourgeoise, alors surtout que des restrictions leur ont été imposées pour que leur mode de jouissance ne puisse nuire aux autres locataires. En conséquence, le propriétaire, même en l'absence de toute clause prohibitive, ne peut louer partie de sa maisou pour l'établissement d'un cercle dont la présence serait un trouble pour les autres locataires (Trib. Seine, 18 février 1873; *Droit*, 1er mars 1873).

1069 (n° 238, p. 116). I. Un dispensaire pour les maladies des femmes ne peut pas être ouvert dans une maison dont l'un des locataires tient un cours de chant pour jeunes gens et jeunes filles. Ainsi jugé par le jugement suivant (Trib. Seine, 23 juin 1881) :

« Attendu que les demandeurs occupent, dans la maison sise rue Christine, 7, un appartement au deuxième étage, indépendamment d'autres locaux sis au troisième étage, et qui en sont une dépendance ;

« Attendu qu'il est reconnu que Pierné, professeur de chant, a établi dans cet appartement, avec l'assentiment de la veuve Bourdier, bailleresse, un cours de solfège fréquenté par des garçons et des jeunes filles qui s'y rendent le plus habituellement sous la conduite de leurs mères; qu'il est également constant que lors de la location d'abord consentie par la veuve

Bourdier, le 29 janvier 1877, et du bail du 20 octobre 1879, en vertu duquel les demandeurs occupent aujourd'hui les lieux, l'entresol de la maison, comme les magasins du rez-de-chaussée, précédemment occupés par un libraire-éditeur, étaient libres;

« Que, par acte sous seing privé en date du 31 janvier 1880, enregistré, la veuve Bourdier a loué, à partir du 15 février suivant, cet entresol au docteur Tripier, lequel, tout en conservant son domicile personnel, rue de Hanovre, 4, y exerce sa profession dans les conditions que précisent les procès-verbaux de constat dressés à la requête des demandeurs, les 4 et 5 avril 1881 par Guillain et Ninaud, huissiers à Paris;

« Attendu qu'il résulte de ces procès-verbaux que dans l'escalier principal de la maison desservant l'appartement occupé par les époux Pierné, prend naissance un petit escalier conduisant au dispensaire établi par le docteur Tripier dans l'entresol à lui loué ; que sur la porte fermant ce petit escalier sont apposées, de façon à attirer, lorsqu'elle est ouverte, le regard de toutes les personnes circulant dans l'escalier principal, deux affiches imprimées l'une sur papier vert, l'autre sur papier jaune ;

« Attendu que la première de ces affiches est ainsi rédigée : Dispensaire électrothérapique du docteur A. Tripier. Maladies des femmes et maladies nerveuses. Consultations gratuites au dispensaire de la rue Christine, 7, les mardis, jeudis et samedis, à midi. Conférences cliniques et cours d'électrologie médicale les samedis, à une heure ;

« Que la seconde est ainsi conçue : M. le docteur A. Tripier commencera le samedi 13 mars, à une heure, à son dispensaire de la rue Christine, 7, des leçons sur ses procédés de traitement des affections de l'utérus et sur la médecine obstétricale, etc. Consultations gratuites et conférences cliniques les mardis, jeudis et samedis, à midi ;

« Attendu qu'il résulte des mêmes procès-verbaux que lorsque la porte du petit escalier est fermée, on voit sur cette porte une enseigne en tôle noire, sur laquelle on lit en gros caractères dorés : Maladies de femmes, maladies nerveuses, clinique électrothérapique ;

« Attendu que la demande, dont les époux Pierné ont saisi le Tribunal, tend : 1° à ce que la veuve Bourdier soit tenue de faire enlever les plaques et affiches indiquant la nature de la clinique du docteur Tripier ; 2° à ce qu'il lui soit fait défense de laisser continuer ou réinstaller dans la maison la clinique dont il s'agit, sous toute autre forme ou dénonciation ; 3° qu'elle tend enfin au payement, pour réparation du préjudice causé, d'une somme de 500 francs par mois, à compter du jour de la demande ;

« Attendu que les faits allégués à l'appui de cette demande ne sont pas déniés par la veuve Bourdier ; que celle-ci, pour les repousser, se borne à soutenir qu'elle ne les a point autorisés et ne saurait dans tous les cas en être responsable ;

« Mais attendu que les faits relevés par les demandeurs, comme constituant un trouble apporté à la jouissance des lieux à eux loués, ne peuvent être considérés comme des voies de fait ; qu'il n'existe aucun lien de droit entre les époux Pierné et Tripier ; qu'il y a donc lieu d'apprécier les conséquences légales des faits dont il s'agit au regard de la veuve Bourdier, bailleresse ;

« Sur le premier point :

« Attendu qu'en matière de louage, le bailleur est tenu, par la nature même du contrat, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage auquel elle est destinée et d'en faire jouir paisiblement le preneur ; que la jouissance de celui-ci s'étend non seulement à ce qui fait l'objet direct du bail, mais aussi à ce qui en est une dépendance nécessaire ; que, dans l'es-

pèce, la location consentie aux époux Pierné comprend les diverses parties de la maison qui sont affectées à l'usage commun des locataires; qu'il suit de là que, parmi les obligations dont la veuve Bourdier est tenue envers eux, figure celle de faire cesser le trouble apporté à la jouissance de l'escalier desservant leur appartement par l'abus qui a pu être commis par d'autres locataires dans l'usage dudit escalier;

« Attendu que si, en l'absence de toute stipulation contraire, on ne peut contester à un locataire exerçant un commerce ou toute autre profession créant des rapports directs avec le public, le droit de signaler à celui-ci par des indications placées dans les parties de la maison dont l'usage est commun, le lieu où s'exerce cette profession, ces indications ne peuvent, en aucun cas, emprunter une forme pouvant choquer la vue ou méconnaître les bienséances, et éveiller ainsi les susceptibilités des autres locataires;

« Qu'en raison de leurs termes, l'enseigne et les affiches apposées par le docteur Tripier sur la porte conduisant à son dispensaire sont de nature à froisser les susceptibilités, soit des membres de la famille des demandeurs, soit des personnes fréquentant les cours de musique installés dans l'appartement à eux loué;

« Que l'apposition de ces affiches et enseignes emprunte même une gravité particulière à l'âge, au sexe, en même temps qu'à la situation et aux habitudes de celles-ci;

« Que les demandeurs sont d'autant plus fondés à se plaindre de ces faits qu'il est, dès à présent, établi qu'ils sont de nature à éloigner les élèves qui fréquentent ces cours;

« Sur le second point :

« Attendu qu'il n'est pas justifié que les conditions sous lesquelles le docteur Tripier use de la chose louée, en dehors des faits ci-dessus appréciés, soient de nature à troubler les demandeurs dans leur propre jouissance; que les inconvénients dont ceux-ci se plaignent sont inhérents à l'exercice de la profession que le docteur Tripier a été autorisé à exercer dans les lieux loués; qu'en l'absence de toute clause prohibitive du bail en vertu duquel ils sont eux-mêmes locataires, les époux Pierné ne peuvent en faire un grief;

« Sur le troisième point :

« Attendu qu'il n'apparaît pas qu'aucune plainte ait été élevée antérieurement au mois de février de la présente année en raison des faits servant de base à la demande, ni qu'en dehors de ladite demande aucune mise en demeure ait été adressée par les époux Pierné à la veuve Bourdier; que, dans tous les cas, il n'est pas suffisamment justifié d'un préjudice pouvant motiver l'allocation des dommages-intérêts réclamés;

« Sur la demande en garantie :

« Attendu qu'il résulte de ce qui précède que l'apposition des affiches et enseigne dont l'enlèvement va être ordonné est le fait personnel de Tripier et constitue de sa part un abus de jouissance; que celui-ci n'établit pas que les stipulations du bail à lui consenti par la veuve Bourdier l'aient autorisé, même implicitement, à signaler au public le local où il se livre à l'exercice ou à l'enseignement de la médecine en dehors des formes que les règles ci-dessus rappelées peuvent elles-mêmes autoriser; qu'il doit donc garantir la veuve Bourdier des condamnations qui vont être prononcées contre elle;

« Par ces motifs,

« Ordonne que, dans la quinzaine du présent jugement, la veuve Bourdier sera tenue de faire enlever de l'escalier ou des autres parties de la maison affectées à l'usage commun des locataires, les plaques et affiches indiquant

la nature de la clinique du docteur Tripier, à peine de 25 francs de dommages-intérêts par chaque jour de retard, et ce pendant un mois, après lequel délai il sera fait droit.

« Déclare les époux Pierné mal fondés dans le surplus de leur demande, les en déboute ;

« Condamne la veuve Bourdier aux dépens ;

« Condamne Tripier à garantir et indemniser la veuve Bourdier des condamnations qui viennent d'être prononcées contre elle, et le condamne, en outre, aux dépens faits sur la demande en garantie. »

II. Tout fait personnel du bailleur qui trouble la jouissance du preneur pendant la durée du bail, donne naissance à la responsabilité édictée par l'article 1719, § 3, C. civ. — Spécialement, un bailleur prétend vainement, pour échapper à cette responsabilité, que les travaux par lesquels a été troublée la jouissance de son locataire n'ont pas été exécutés dans l'immeuble même dont il lui a loué un étage, lorsqu'il a fait procéder, dans une maison contiguë, à des travaux d'agrandissement qui ont duré six mois, transformé en chantier une partie de la cour commune aux deux maisons, et apporté ainsi à la jouissance du locataire un trouble incontestable dont il lui doit réparation (Cass., 19 juin 1882, *Mon. J. Paix*, 1882, p. 382).

III. Les dispositions de l'art. 1723, C. civ., aux termes duquel le bailleur ne peut changer la forme de la chose louée, s'appliquent à toutes les modifications qui, même sans toucher matériellement à la chose louée, en transformeraient la jouissance essentielle, ou les conditions de cette jouissance, en la rendant impropre à l'usage auquel elle était destinée. — Spécialement lorsqu'il est établi que le preneur, exerçant la profession de peintre sur verre, a eu en vue essentiellement le jour éclairant les ateliers par lui loués, et que les constructions nouvelles édifiées par le propriétaire modifient sensiblement la jouissance par la privation de partie de ce jour, le preneur est fondé à demander, non la démolition des constructions, mais la résiliation du bail avec dommages-intérêts (Trib. Seine, 6e ch., 6 août 1885).

IV. Le propriétaire d'un théâtre, qui a loué une des boutiques de l'immeuble pour y installer un café, doit assurer à son locataire une jouissance paisible; de sorte que, si le théâtre ferme ses portes pendant un temps plus ou moins long, le propriétaire doit indemniser son loca-

taire du trouble et du préjudice que lui cause la fermeture du théâtre (Trib. Seine, 10 décembre 1885, *Gaz. trib.*, 22 avril 1886).

V. Lorsqu'un propriétaire loue un immeuble avec destination de salle de bal, et que, conformément à un arrêté de police antérieur à la location, et dont il n'avait point donné connaissance au locataire lors du bail, l'autorisation d'ouvrir le bal vient à être retirée, il y a là une éviction de nature à justifier une demande en résiliation (Trib. Seine, 31 juillet 1885, *La Loi*, 8 septembre 1885).

VI. Le propriétaire d'une maison est obligé d'indemniser les locataires pour toute atteinte portée à la jouissance des lieux loués, provenant de son fait. — Le vendeur d'un immeuble doit garantie à l'acquéreur contre tous les vices cachés que renferme l'objet vendu. Si un préjudice est causé à l'acquéreur, le vendeur en est responsable (Trib. Seine, 5e ch., 22 février 1886, *Gaz. Trib.*, 7 mai 1886).

VII. Lorsqu'aucune faute n'est imputable au propriétaire ou au constructeur, le locataire ne peut réclamer qu'une simple diminution de loyer proportionnelle à la surface de location dont il a été privé et pendant le temps qu'a duré cette privation, mais non pas des dommages-intérêts qui, par eux-mêmes, supposeraient une faute (Trib. Seine, 5e ch., 7 avril 1886, *Droit*, 25 juillet 1886).

VIII. Le locataire ne peut réclamer, soit une diminution du prix du bail, soit la résiliation dudit bail, qu'autant que la privation partielle de jouissance a acquis un caractère définitif et doit se continuer pendant la durée du bail lui-même; mais si cette privation de jouissance n'est que temporaire et réparable, le locataire n'a que le droit de réclamer une diminution proportionnée à la partie de la chose louée dont il a été privé et à la durée du trouble (Trib. Seine, 5e ch., 8 janvier 1886, *La Loi*, 27 octobre 1886).

1069 *bis* (n° 254, p. 122). I. Le locataire qui a été troublé dans sa jouissance des lieux loués par le fait d'un tiers, n'a de recours que contre ce tiers pour se faire indemniser du dommage qu'il a éprouvé par la voie de fait. — Il n'a pas, de ce chef, d'action contre le propriétaire de l'immeuble qui a droit, au contraire, aux fruits

de sa chose, c'est-à-dire au payement des loyers (Trib. Seine, 28 janvier 1890; C. Paris, 30 juin 1891).

II. Le locataire d'un appartement est non recevable à agir en dommages-intérêts contre un de ses colocataires à raison des travaux entrepris par ce dernier, alors surtout que ces travaux ont été exécutés en vertu d'un titre émanant du propriétaire de l'immeuble, bailleur commun (Trib. Seine, 10 novembre 1891).

III. Le propriétaire est tenu de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée de son bail, et par suite de le garantir, non pas des voies de fait par lesquelles des tiers porteraient atteinte à sa jouissance, si ces tiers n'alléguaient pas un droit sur la chose louée (art. 1725 C. civ.), mais du trouble permanent et causé par une personne qui prétend exercer dans sa propriété un droit légitime (art. 1719 même Code).

Le preneur, dans ce cas, est fondé à demander la résiliation du bail, mais le propriétaire ne saurait être condamné à des dommages-intérêts qu'autant que le preneur établirait que ce dernier ait commis une faute ou un acte quelconque dont il puisse être déclaré responsable (Trib. Seine, 22 janvier 1890).

1070. (n° 264, p. 128). I. Le locataire par bail qui a reçu congé par l'expropriation et est resté dans les lieux jusqu'au terme d'usage, n'a droit à aucune indemnité d'éviction (Paris, 30 décembre 1872, *Gaz. trib.*, 5 janvier 1873).

II. Le congé signifié par l'expropriant aux locataires d'un immeuble sous le coup d'une expropriation, mais avant l'accomplissement des formalités nécessaires, est nul, et le propriétaire qui conserve jusqu'au payement de l'indemnité le droit de percevoir les sommes représentant la jouissance des locataires qui continuent provisoirement à occuper son immeuble, est fondé à réclamer des dommages-intérêts à l'expropriant pour le préjudice que lui cause le départ de ses locataires (Trib. Seine, 3 août 1882, *Monit. J. Paix*, 1882, 531).

III. Les locataires d'un immeuble exproprié, qui restent dans les lieux postérieurement à l'époque fixée par le congé donné par l'expropriant, doivent au propriétaire exproprié l'équivalent de leur jouissance (Trib. Seine,

28 avril 1885, *Monit. J. Paix*, 1885, 254; Trib. Seine, 2 décembre 1884, *Droit*, 19 décembre 1884).

IV. A partir du jugement d'expropriation, bien que la jouissance des locataires ait continué, et malgré la clause des baux qui mettait à leur charge le payement des impôts fonciers et autres, le payement des impôts incombe au propriétaire (Paris, 21 juillet 1886, *Droit*, 20 août 1886).

V. Dans le cas d'expropriation partielle d'un immeuble occupé par un même locataire, à l'égard de la partie non atteinte par l'expropriation, les droits respectifs du propriétaire et du locataire demeurent entiers, sauf au locataire à user de la faculté que lui confère l'art. 1722, C. civ., aux termes duquel il lui est loisible, la chose louée étant partiellement détruite par une force majeure, de demander la résiliation du bail ou une diminution du prix. — Ce droit d'option accordé au locataire lui appartient en propre, et l'exercice n'en est pas soumis à l'acceptation du bailleur (Trib. Seine, 25 novembre 1887).

VI. Arrêt de la Cour de cassation (Ch. des req.) du 18 novembre 1890 :

« La Cour : — Sur le moyen unique du pourvoi tiré de la violation de l'art. 1722 C. civ. et de la fausse application de l'art. 1719 même Code :

« Attendu que l'arrêt attaqué constate qu'une partie seulement de la maison dans laquelle un magasin avait été donné à bail par la demanderesse en cassation au défendeur éventuel, a été expropriée et démolie ; que la partie non atteinte par l'expropriation pouvait être conservée, et qu'au moyen des travaux indiqués par les experts pour la mise en état de l'habitation et sans dépenses exagérées, la maison pouvait continuer à être occupée ;

« Attendu que, par suite de cette appréciation, la Cour d'appel a pu décider que le défendeur éventuel, optant pour la continuation de son bail avec diminution de loyer, avait le droit de continuer ledit bail quant à la partie non expropriée du magasin à lui loué, et qu'elle a pu condamner la demanderesse en cassation à faire les travaux indiqués par les experts comme nécessaires pour procurer au défendeur éventuel la jouissance des locaux conservés ; que cette décision n'a ni violé ni faussement appliqué les articles de loi visés par le pourvoi ;

« Rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour de Limoges du 9 juillet 1889. »

1071. (nº 267, p. 130). I. L'envahissement d'une cave par des eaux souterraines constitue un vice de la chose louée qui en empêche l'usage et oblige le bailleur à indemniser le preneur des pertes qui en sont la conséquence (Trib. Seine, 9 juin 1868; *Droit*, 19 juin 1868).

II. Si le bailleur n'est pas responsable des cas fortuits et extraordinaires, encore faut-il qu'il n'y ait aucune faute à lui reprocher, sinon il devient passible de dommages et intérêts, en raison des faits à sa charge. — Mais si, de son côté, le preneur est en faute, l'évaluation du préjudice doit être diminuée d'autant (Trib. Lyon, 28 mai 1886, *Droit*, 26 août 1886.

III. L'inondation des sous-sols d'une maison par les eaux d'un fleuve est le résultat d'un événement de force majeure, qui n'ouvre au profit du preneur aucune action contre le bailleur, soit à fin de réparation du dommage souffert, soit à fin d'exécution de travaux pour mettre les lieux loués à l'abri d'inondations futures.

Mais le bailleur étant tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, est tenu de toutes les réparations que nécessite la destination des lieux, même de celles qui ont été amenées par un cas de force majeure.

Et le preneur qui a fait faire les travaux nécessaires pour mettre fin au trouble qui faisait obstacle à sa jouissance (dans l'espèce en faisant épuiser les eaux), doit être considéré comme ayant géré utilement l'affaire du bailleur, et doit, par suite, être remboursé de ses dépenses (C. Lyon, 4 mars 1886, *La Loi*, 25 juin 1886).

IV. Si, dans un bail, il a été stipulé que le prix du fermage ne subirait aucune diminution, même en cas de grêle, gelée, inondation et autres cas fortuits prévus ou imprévus, le fermier ne peut réclamer aucune réduction de loyer, si le phylloxera envahit les vignes, dont il est locataire (C. Bordeaux, 16 juillet 1886, *Gaz. trib.*, 26 août 1886). — A défaut de cette clause, la destruction des vignes par le phylloxera autorise le preneur à demander la résiliation du bail (Trib. Langres, 24 novembre 1887; Trib. Dijon. 6 août 1888).

V. Les mesures d'installation ordonnées par l'administration pour assurer dans un théâtre la sécurité des spectateurs constituent un fait du prince, et, par suite, les travaux que ces mesures entraînent doivent rester à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Le propriétaire ne saurait, pour se refuser à ce payement, arguer des clauses du bail qui mettent au compte du preneur toutes les charges de ville, de police, d'ex-

ploitation et celles qui incombent spécialement aux directeurs de théâtre, ainsi que tous les frais de réparations quelconques, sauf ceux afférents aux gros murs et aux toitures (C. Paris, 17 décembre 1885).

VI. Lorsque des travaux exécutés dans un immeuble loué pour être exploité en hôtel garni, ont été nécessités en partie par les prescriptions des arrêtés de police sur les logements loués en garni et pour une partie seulement par l'état même de l'immeuble, la partie de ces travaux nécessitée par l'industrie du locataire, qui connaissait les obligations auxquelles il était soumis, la défectuosité des lieux loués et les exigences auxquelles il pouvait être exposé, doit rester à sa charge. Le propriétaire doit, d'autre part, supporter la dépense des travaux nécessités par l'état de l'immeuble.

Le locataire n'est pas fondé à réclamer des dommages-intérêts pour trouble apporté à sa jouissance par l'exécution des travaux, lorsqu'il s'est engagé, par son bail, à les subir sans indemnité; il n'est pas fondé, non plus, à demander des dommages-intérêts ou une réduction de loyer, à raison de modifications dans l'état des lieux, lorsqu'il est constant que la valeur locative des lieux à lui loués en a été augmentée, et que son industrie, loin d'en éprouver préjudice, en a tiré profit (C. Paris, 9 janvier 1891).

1071 *bis* (n° 277, p. 135). L'introduction, dans le bois employé à une construction, du champignon parasite dit *polyporus vaporarius*, doit être considérée comme un vice caché (C. Rennes, 19 juin 1891).

1072 (n° 268, p. 132). Le bailleur dont la propriété est privée d'air et de lumière, par des constructions que le voisin élève chez lui, peut être assujetti, envers le preneur à la résiliation du bail ou à une diminution de loyer. Mais il ne peut être tenu à des dommages-intérêts, l'exercice des droits de propriété et l'application des lois du voisinage ne pouvant constituer ni une faute personnelle au bailleur, ni un vice de la chose louée. Ce principe s'applique même à l'indemnité qui pourrait être prétendue pour travaux ayant duré plus de quarante jours, aux termes de l'article 1724, C. civ. (C. Paris, 27 décembre 1864, *Droit*, 2 janvier 1865).

1073 (n° 291, p. 140). I. Le propriétaire a le droit de

procéder à la saisie-revendication des objets enlevés par le locataire lorsque ceux qu'il a laissés dans les lieux, bien que de valeur suffisante pour garantir les loyers, sont des marchandises destinées à la fabrication journalière (Trib. Seine, 5 juin 1880, *Monit. J. Paix* 1880, p. 328).

II. M. Maréchal, propriétaire d'une maison sise à Paris, rue Halévy, n° 16, a pour locataires MM. Lévy et Worms, marchands de curiosités et d'objets d'art. Ces derniers lui doivent trois termes de loyer, s'élevant à la somme de 27,477 fr.

Le propriétaire se plaint de ce que les locataires écoulent leurs marchandises sans les remplacer; et pour assurer le recouvrement des loyers arriérés, il les a assignés en référé pour faire nommer un séquestre chargé de recevoir, chaque soir, les sommes encaissées, sur le vu des livres qui devront lui être représentés, pour le produit des recettes lui être attribué.

Dans ces circonstances, et à la date du 6 janvier 1881, a été rendue l'ordonnance suivante :

« Attendu que Maréchal, propriétaire créancier de Lévy et Worms, de plusieurs termes de loyer, se plaint de ce que ces locataires font disparaître, sans les remplacer, suivant les habitudes du commerce, les objets de curiosité et marchandises se trouvant dans la boutique et dépendances à eux louées; qu'il s'agit d'une location consentie moyennant une somme importante;

« Que le gage mobilier diminue;

« Que si les susnommés opèrent une liquidation de leurs marchandises, le propriétaire a intérêt à la surveiller;

« Disons qu'à défaut par Lévy et Worms de (dans la quinzaine) s'être libérés de leurs loyers en retard, Morin, que nous nommons séquestre des objets mobiliers de curiosité et autres faisant partie du fonds de commerce de Lévy et Worms, est autorisé à contrôler toutes les ventes quotidiennes que feront ces derniers, et les recettes de ces ventes dont la moitié devra lui être régulièrement versée, l'autre moitié restant à Lévy et Worms pour subvenir aux dépenses, sinon s'opposera à toutes sorties de marchandises, prescrira toutes mesures, etc. »

III. Lorsqu'un fermier a déplacé, sans le consentement du bailleur, les meubles garnissant la maison et les bâtiments ruraux à lui loués, mais les a transportés dans une maison ou bâtiment rural dont il est lui-même propriétaire du fermier, et où ils sont restés en sa possession, le bailleur peut se borner à saisir-gager lesdits meubles sans qu'il lui soit besoin de saisir-revendiquer dans les délais impartis par l'art. 2102 C. civ., la saisie-revendica-

tion ne s'appliquant qu'à des objets détenus par des tiers. (C. Besançon, 1er mai 1891.)

1074 (n° 297, p. 142). Mlle Paola Marié, artiste dramatique, était locataire d'un appartement rue Lafayette, moyennant un loyer annuel de 4,000 francs. Voulant transporter à Bois-le-Roi une partie de son mobilier, elle demanda l'autorisation à M. Ginier, propriétaire, qui refusa.

M. le président du tribunal statuant à l'état de référé, le 10 juillet 1880, a commis un huissier pour surveiller le déménagement, lequel n'était autorisé qu'à la condition qu'il resterait dans les lieux loués des meubles d'une valeur de 15,000 fr. au moins.

1075 (n° 330, p. 159). I. La Cour de Paris, 2e ch., a jugé, le 22 décembre 1864 (S. 65.2.134), que la clause d'un bail portant que le preneur ne pourra faire aucun changement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la maison sans le consentement du propriétaire, s'oppose à ce que le preneur établisse dans les lieux loués un système d'éclairage au gaz.

II. La même cour, par arrêt de la 4e ch. du 29 novembre 1862, a décidé que le propriétaire d'une maison située dans un quartier où le gaz est habituellement employé par les locataires des boutiques, qui n'a point interdit à son propre locataire de modifier l'état des lieux loués par lui, et particulièrement d'y introduire le gaz, ne peut s'opposer à cette introduction, alors surtout que les termes du bail autorisent à croire qu'il n'entendait aucunement priver ce locataire de la faculté d'opérer dans son magasin les modifications ou innovations que pourrait rendre utiles ou nécessaires le genre de commerce qu'il y exerce (*Gaz. trib.*, 5 novembre 1862). Voir *suprà*, p. 161 et 162.

1076 (n° 357, p. 164, note). I. L'abus de jouissance de la part d'un locataire peut résulter de l'usage immodéré qu'il fait d'un instrument de musique, par exemple d'un piano. Dans ce cas, le propriétaire peut être autorisé, par ordonnance de référé, à interdire à son locataire, pendant certaines heures, l'exercice de cet instrument.

Le texte de l'ordonnance de référé suivante fait suffisamment connaître les circonstances dans lesquelles elle a

été rendue par M. le président du tribunal de la Seine le 8 avril 1873.

« Nous, président du tribunal; — Attendu qu'il est articulé par le propriétaire, demandeur, que la mineure C...., qui habite, chez sa mère, un appartement au deuxième étage de la maison située boulevard Haussmann, n°..., trouble par ses études incessantes sur le piano, depuis la première heure de la matinée, jusqu'à onze heures de la soirée, chaque jour, la jouissance paisible à laquelle ont droit les personnes occupant cette maison, dont la location dans ce quartier de Paris est essentiellement tranquille et bourgeoise; — Que le fait n'est pas dénié; qu'il est abusif; qu'il a motivé les justes plaintes des autres locataires; — Qu'il nous appartient de réglementer provisoirement, et dans l'intérêt de tous, l'usage continu que fait la locataire de cet instrument dont le bruit incommode ses voisins; — Qu'il y a urgence à réprimer un abus qui excède ce que l'on est habituellement tenu de tolérer en matière de bon voisinage; — Faisons défense à la veuve C...., de par elle ou par sa fille, se livrer à l'exercice du piano avant dix heures du matin et après dix heures du soir, et encore à charge d'interrompre au moins pendant deux heures au cours de la journée et disons qu'en cas de contravention constatée à cette injonction, elle y sera contrainte par telle voie que de droit, nous réservant de statuer à nouveau à cet égard s'il y a lieu, ce qui sera exécutoire par provision, nonobstant appel.....» (*Droit* et *Gaz. des trib.* du 9 avril 1873).

II. L'existence de punaises dans une maison n'est pas une dégradation apparente dont le locataire soit responsable, par cela seul qu'il ne l'a pas fait constater avant son entrée en jouissance. En conséquence, c'est au propriétaire qui invoque cette responsabilité à prouver que les punaises ont été importées dans la maison par le locataire. C'est ce que décide cet arrêt de la cour de Caen du 25 février 1871 :

« Attendu en droit que les contestations qui s'élèvent entre le bailleur et le locataire, par rapport à l'existence de punaises dans les lieux loués, ne rentrent dans aucun des cas prévus par les art. 1731 et 1732 du Code civil; — Qu'en effet il s'agit dans ces articles de dégradations apparentes que le locataire a pu et dû voir avant son entrée en jouissance, et qu'il devait faire constater, voulant être exonéré de toute responsabilité par rapport à elles; — Mais que la constatation de l'existence de punaises dans une maison serait très difficile et souvent même impossible à faire pour le locataire avant son entrée en jouissance; — Qu'aucun texte de loi n'établit contre lui une présomption de faute résultant du seul fait de l'existence de punaises pendant la durée du bail dans la maison louée; — Que le bailleur qui s'en plaint ne peut baser son action que sur l'art. 1382 du Code civil et que c'est à lui, comme demandeur, qu'incombe l'obligation de prouver que son locataire a introduit dans les lieux loués ces insectes malfaisants, etc. »

Voir conforme Bordeaux 29 mai 1879 (*Monit. J. Paix*, 1880, p. 131, et 1881, p. 382).

III. Le locataire n'est pas tenu de supporter sans indemnité les travaux nécessités par la présence des fourmis dans les lieux loués. Ces travaux ne peuvent pas être assimilés à de grosses réparations. (Trib. Seine, 15 décembre 1882, *Monit. J. Paix*, 1883, p. 152).

1077 (n° 340, p. 166). I. Les événements de la guerre qui placent un immeuble loué dans une situation de danger incessant, résultant de l'attaque et de la défense des partis ennemis, détruisent ou suspendent à la fois la jouissance du locataire, l'obligation du bailleur d'assurer cette jouissance et l'obligation corrélative du preneur d'exécuter les clauses et conditions du bail. Il en résulte que le locataire n'est tenu du payement des loyers que pour la portion du temps où il a pu jouir librement et sans danger de la location. Le locataire qui abandonne les lieux loués, pour se soustraire à un péril sérieux et imminent, ne commet aucune faute et ne peut être responsable vis-à-vis du propriétaire des réparations nécessitées à l'immeuble qui lui était loué pour les dégâts ou violences commis par l'ennemi (Paris, 5 avril 1873, *Gaz. Trib.*, 25 juin 1873). Ces principes, admis par plusieurs arrêts de la Cour de Paris, ont été de nouveau consacrés par un arrêt de la 1re ch. du 23 juin 1873 (*Gaz. Trib.*, 28 juin 1873), et par un jugement du Trib. Seine, 21 mai 1873 (*Gaz. Trib.*, 22 juin 1873).

II. Il a été aussi jugé que les locataires d'immeubles situés dans les régions envahies par les armées allemandes, dont les habitants n'ont été ni expulsés par l'occupant, ni exposés par les événements de la guerre à des périls qui puissent être considérés comme ayant entraîné une privation de jouissance, ne peuvent, lorsqu'ils ont volontairement abandonné les lieux à eux loués, refuser d'en payer les loyers. Mais les locataires doivent être déchargés desdits loyers pendant le temps qu'ont duré les réparations nécessitées par la dévastation de l'envahisseur. Il y a là un fait de force majeure entraînant un défaut de jouissance dont le propriétaire doit supporter les conséquences. Le locataire qui n'habite pas les lieux loués est responsable des détériorations qui y surviennent pendant son absence et par suite de l'humidité, conséquence du défaut d'aération (Paris, 28 août 1873, *Gaz. Trib.*, 17 septembre 1873).

1078 (n° 344, p. 167). La loi du 5 janvier 1883 a modifié ainsi qu'il suit l'art. 1734, C. civ. :

« Si une maison est habitée par plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, ainsi que le bailleur, si celui-ci y habite également, et chacun en proportion de la valeur locative de la partie qu'il occupe ; à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là est seul tenu ; et que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus. »

1079 (n° 347, p. 168). I. Le propriétaire ne peut être responsable vis-à-vis de son locataire des suites d'un incendie, qu'autant qu'il est établi que le sinistre a été causé par un vice de construction.

D'autre part, l'art. 1733 C. civ. n'est pas applicable, en faveur du locataire, vis-à-vis du propriétaire habitant ou jouissant d'une partie de la maison.

Il ne suffit donc pas au preneur de prouver que l'incendie a commencé dans une partie du bâtiment occupé par le bailleur, pour rendre ce dernier responsable ; il lui faut démontrer que c'est par son fait personnel que l'incendie a eu lieu.

Mais c'est à tort que le bailleur, suffisamment garanti par ses assureurs, actionne, en pareil cas, le propriétaire voisin dont la responsabilité n'est nullement démontrée (Trib. Lyon, 13 juillet 1886, *Gaz. Trib.*, 5 novembre 1886).

II. En cas d'incendie d'une maison, lorsqu'il est impossible de déterminer en fait le point de départ exact du feu, tous les locataires doivent être déclarés responsables du dommage causé par l'incendie (Trib. Vienne, 5 août 1886, *Gaz. Pal.*, 28 octobre 1886).

III. La modification apportée à l'art. 1734, C. civ., par la loi du 5 janvier 1883, n'a eu pour but que de dégager la solidarité que faisait peser l'ancien article sur tous les locataires d'une maison en cas d'incendie, mais elle a laissé subsister le sens et la portée de l'ancienne disposition (Trib. Vienne, cité *suprà*).

Spécialement les locataires doivent, depuis la loi de 1883 comme auparavant, être déclarés responsables de la totalité des dommages causés par l'incendie, et non

pas seulement d'une part de ces dommages proportionnelle à la valeur locative de l'appartement qu'ils occupaient (*Id.*).

IV. La qualité de locataire de la partie de l'immeuble dane laquelle l'incendie a éclaté est suffisamment établie à l'encontre du locataire de la partie voisine du même immeuble, lorsque, quoique non mentionné dans le bail, le local où le feu a commencé est l'accessoire de celui expressément loué et qu'en fait il a été occupé par ledit locataire (*Id.*).

V. Celui des locataires d'une maison dans l'appartement duquel il est certain que l'incendie a éclaté est responsable en totalité du dommage causé ; la proportionnalité établie par la loi de 1883 n'est pas alors applicable (Paris, 10 novembre 1886, *Droit*, 19 novembre 1886).

VI. Le colon partiaire, sous le rapport de la responsabilité en cas d'incendie, est assimilé à tout autre locataire ; il est un preneur dans le sens de l'art. 1733, C. civ. (Pau, 5 avril 1884, *Monit. J. Paix*, 1884, p. 253 ; Riom, 19 novembre 1884, *Monit. J. Paix*, 1885, p. 8).

Consulter sur la responsabilité en cas d'incendie Richard et Meaucorps, *Traité de la Responsabilité civile en matière d'incendie.*

1080 (n° 382, p. 178). Le concierge n'a pas le pouvoir de donner quittance des loyers pour le propriétaire. En conséquence, le locataire qui a payé son terme au concierge sur la simple quittance de celui-ci, peut être exposé à payer une seconde fois, si les fonds n'ont pas été remis au propriétaire (Trib. Seine, 14 octobre 1865, *Droit*, 16 octobre 1865).

1081 (n° 392, p. 179). En matière de loyers, la production des quittances postérieures données sans réserve est impuissante, à elle seule, pour constituer la preuve d'une libération à l'égard des termes antérieurs, alors surtout qu'il résulte suffisamment des documents du procès que le locataire n'a pas payé le terme qui lui est réclamé (Trib. Seine, 13 février 1880, *Monit. J. Paix*, 1880, p. 231).

1082 (n° 394, p. 180. I. L'adjudicataire du droit d'usufruit sur un immeuble fait un usage légitime de son droit en notifiant son titre d'acquisition aux locataires et

sous-locataires de cet immeuble et en leur faisant commandement d'avoir à lui payer leur loyer.

C'est donc à tort qu'un arrêt le condamne à des dommages-intérêts envers le locataire à raison du préjudice que lui aurait causé le refus du sous-locataire de lui payer le montant de ses termes (Cass., 13 avril 1886, *La Loi*, 14 avril 1886).

II. La saisie-gagerie peut être pratiquée par le bailleur pour toutes créances résultant du bail. Par suite, des loyers stipulés payables d'avance, en admettant qu'ils tiennent plutôt de la nature des cautionnements que de celle des loyers, peuvent être conservés par le privilège et par la saisie-gagerie.

Ainsi décidé par le tribunal de la Seine, 7e chambre, par ce jugement du 28 décembre 1884 :

« Attendu qu'il est reconnu par Guizard qu'en prenant possession de l'appartement, rue Cadet, 28, à lui loué par Virnot, au commencement de juillet 1884, il était tenu, aux termes de son bail, de payer la somme de 280 francs, montant d'un terme du loyer payable d'avance et imputable sur les trois derniers mois de jouissance; — Qu'il déclare être prêt à satisfaire à cette obligation, mais qu'il prétend que Virnot ne pouvait, pour le recouvrement de ladite somme, procéder à la saisie-gagerie de son mobilier, suivant procès-verbal du 21 août, ne s'agissant pas de loyers échus dont la dette, aux termes de l'art. 816 C. proc. civ., peut seule autoriser la saisie-gagerie;

« Attendu, d'ailleurs, que la jurisprudence a reconnu que la saisie-gagerie pouvait être pratiquée par le bailleur pour toutes les créances résultant du bail; que les loyers à payer par avance, aux termes du bail, en admettant qu'ils tiennent plutôt de la nature du cautionnement que de celle du loyer proprement dit, pouvaient être, parce qu'ils sont dus en vertu du bail, conservés par le privilège et par la saisie-gagerie; que la saisie du 21 août 1884 est donc régulière;

« Attendu que, depuis l'instance, un nouveau terme est venu à échéance, etc....;

« Par ces motifs, condamne Guizard à payer à Virnot la somme de 563 fr. 70 c. pour les causes susénoncées;

« Et, pour faciliter le payement de ladite somme, déclare bonne et valable et convertie en saisie-exécution la saisie-gagerie, etc. »

1035 (n° 399, p. 181). Le propriétaire qui reçoit de ses locataires des billets pour le payement des loyers, avec la clause : *valeurs en loyers*, ne fait pas novation, et conserve, pour le recouvrement desdits billets, son privilège de bailleur (Paris, 26 juillet 1876, *Gaz. Trib.*, 2 novembre 1876).

1884 (n° 415, p. 186). Dans le cas où par suite de la

vente des meubles du preneur en retard de payer ses loyers, les lieux se trouvent dégarnis de meubles suffisants, le bailleur n'a pas seulement le droit d'expulser le preneur, conformément à l'art. 1752, C. civ., il est également fondé, s'il le préfère, en vertu de la règle posée par l'art. 1184, à laquelle n'a point dérogé l'art. 1752, à forcer le locataire à l'exécution de la convention, et en conséquence à exiger l'entière location de l'immeuble loué, aux risques et périls du preneur, laquelle peut être effectuée par la voie de la vente aux enchères publiques du droit au bail (Aix, 6 mars 1867, S. 67.2.100).

1085 (n° 419, p. 187). Lorsqu'il est stipulé dans un bail que le preneur devra, lors de son entrée en jouissance, payer six mois de loyer d'avance, imputables sur les six derniers mois, mais qu'il n'en est produit aucune quittance, le locataire n'est pas fondé à invoquer la prescription quinquennale de l'art. 2277, C. civ., pour repousser l'action en payement des deux derniers termes, intentée par le propriétaire à l'échéance de ces termes (Paris, 12 avril 1886, *La Loi*, 8 août 1886).

1085 *bis*. L'obligation prise par le locataire de payer au propriétaire, dès que celui-ci en ferait la demande, le montant des deux derniers termes de son bail, n'est pas soumise à la prescription de cinq ans, courant à compter de l'entrée en jouissance du locataire.

Et le point de départ de la prescription ne saurait être l'entrée en jouissance du locataire, l'exigibilité réelle étant reportée, d'après la convention même à l'échéance positive des termes de jouissance auxquels se serait appliqué le payement (Cass. ch. civ. 1er décembre 1891).

1086 (n° 421, p. 188). I. Le locataire n'est pas fondé à reprocher à son propriétaire de n'avoir pas donné à l'administration l'avis prescrit par l'art. 25 de la loi des 25 avril-7 mai 1844; cette disposition n'a, en effet, pour but que de régler les rapports du Trésor public et des propriétaires, mais non d'imposer à ceux-ci une obligation envers leurs locataires; le propriétaire n'a pas à rendre compte à son locataire de l'usage qu'il a fait d'une faculté que lui laisse la loi de finances (Trib. Seine, 8 janvier 1873, *Droit*, 22 janvier 1873).

II. Un habitant peut être, en sa qualité de locataire, condamné à payer la part afférente à la contribution des

portes et fenêtres; dans la perception d'une taxe extraordinaire votée et répartie sur les quatre contributions par une délibération municipale légalement approuvée. Il peut également être condamné à payer la part afférente à la contribution foncière ordinaire (Cass. 22 janvier 1873, *Droit*, 16 février 1873).

III. L'impôt foncier assis sur les constructions faites par le locataire dans l'immeuble loué est à la charge du propriétaire (Trib. Seine, 16 novembre 1866; *Droit*, 26 novembre 1866).

1087 (n° 423, p. 189). I. L'impôt des portes et fenêtres est, à défaut de convention contraire, à la charge du locataire ou du fermier (Caen, 14 août 1869, S. 70.2. 107); et le propriétaire ne saurait être réputé avoir pris cet impôt à sa charge, par cela seul qu'il aurait négligé, pendant toute la durée du bail, d'en réclamer le montant au preneur : son recours contre ce dernier n'étant prescriptible que par trente ans.

II. Mais il a été jugé que, bien qu'en principe et à moins de conventions contraires, les contributions des portes et fenêtres soient à la charge du locataire, les juges peuvent, en présence d'un usage local contraire à ce principe, induire du mode d'exécution donné au bail et notamment du fait par le propriétaire d'avoir reçu pendant plusieurs termes ses loyers sans réserve quant audit impôt, que l'intention des parties a été d'en exonérer le locataire (Trib. Seine, 16 avril 1866, S. 67.2.25).

III. Le propriétaire ne saurait réclamer l'impôt des portes et fenêtres, surtout si les payements successifs faits par le locataire l'ont été sur des quittances mentionnant expressément les diverses charges locatives, sans parler de celles des portes et fenêtres (Trib. Seine, 4 juin 1864, *Gaz. des Trib.*, 7 juin 1864).

IV. Le bail n'imposant pas formellement au locataire la contribution des portes et fenêtres, le propriétaire qui a laissé écouler plusieurs années sans la réclamer, peut exiger le remboursement des sommes par lui versées (Trib. Seine, 10 septembre 1873, 1er décembre 1875, 22 février 1878. — *Contrà*, Trib. Seine, 22 juillet 1874).

V. Le propriétaire est présumé avoir renoncé au bénéfice de l'art. 12 de la loi du 4 frimaire an VII, s'il n'a pas, pendant de longues années, réclamé au locataire la con-

tribution des portes et fenêtres ; et si, d'ailleurs, le bail ne contient aucune réserve à cet égard (Paris, 1er avril 1882, *Monit. J. Paix*, 1882, p. 356 ; Trib. Versailles, 7 décembre 1882, *Monit. J. Paix*, 1883, p. 58).

VI. La règle édictée par l'art. 12 de la loi du 4 frimaire an VII, peut recevoir une dérogation par une convention explicite ou implicite des parties.

Ainsi jugé par arrêt de la Cour de Paris, du 11 juin 1884 :

« Considérant que si, aux termes de l'art. 12 de la loi du 4 frimaire an VII, il est de principe que la contribution des portes et fenêtres est à la charge du preneur, et si par suite le bailleur qui en a fait l'avance au Trésor a une action pour en réclamer le remboursement au locataire, cette règle peut recevoir une dérogation par une convention explicite ou implicite des parties ; que les contrats s'interprètent par la commune intention des parties et notamment par l'exécution qu'elles leur ont donnée ;

« Considérant, en fait, que les baux consentis en 1872, par le mandataire de de Gournay à Lombart père et Lombart fils ne rappelaient pas parmi les charges accessoires de la location l'obligation pour les premiers d'acquitter la contribution des portes et fenêtres ; que la première période de six ans s'est écoulée sans que les quittances présentées à Lombart père et Lombart fils et acquittées par ceux-ci fissent mention d'une pareille réclamation, alors que le mandataire de de Gournay exigeait de certains autres locataires le remboursement de la contribution dont il s'agit ;

« Que ce mode d'exécution du bail, conforme à un usage fréquent à Paris, s'est prolongé pendant la seconde partie du bail jusqu'à l'exigibilité du terme de juillet 1880, époque à laquelle s'est produite pour la première fois la prétention du propriétaire d'exiger le remboursement de la contribution des portes et fenêtres pour les huit années écoulées depuis le mois de juillet 1872 ;

« Considérant qu'il ressort de ces faits et documents de la cause que Lombart père et Lombart fils, ainsi qu'ils l'affirment, ont été affranchis par le mandataire du propriétaire qui administrait la maison de celui-ci en 1872, de l'obligation de rembourser l'impôt des portes et fenêtres, ce remboursement étant réputé compris dans la somme portée sur les quittances à l'échéance de chaque terme ;

« Met le jugement dont est appel à néant ; décharge les appelants des dispositions et condamnations contre eux prononcées, et, statuant à nouveau, déclare valables, suffisantes et libératoires les offres faites par Lombart père et Lombart fils à de Gournay, à la date du 2 août 1880. »

1033 (n° 429, p. 190). A qui incombe la charge du balayage ? Pour Paris, cette question n'était pas sans difficulté, en présence de la loi du 26 mars 1873 qui a converti en une taxe municipale obligatoire, payable en numéraire, la charge qui reposait sur le riverain de balayer au droit de sa façade. Contrairement à l'opinion de plusieurs auteurs, nous avons toujours soutenu que,

à moins de conventions contraires, cette charge incombait au propriétaire. Cette doctrine a prévalu (Carré, *Code annoté des Juges de Paix*, 3e éd., p. 678, n° 22, et *Compét. jud. des juges de paix*, t. 1, n° 243 (Trib. Seine, 15 mai 1877, *Gaz. Trib.*, 15 juin 1877).

1089 (n° 432, p. 192). Le locataire, même lorsque les lieux sont reloués, est tenu de les laisser visiter par le nouveau locataire pour prendre des mesures et préparer son installation. Ainsi le décide une ordonnance du président du tribunal de la Seine, en date du 5 mai 1877, rapportée par Carré, *Nos petits procès*, 4e éd., p. 77 et 90 note *e*.

1089 *bis* (n° 436, p. 192). Le dette des loyers, quoique correspondant à une obligation indivisible de faire jouir, est divisible, et chaque cohéritier du débiteur ne peut être poursuivi que pour sa part héréditaire.

Lorsque des meubles, vendus par le propriétaire comme réalisation de son gage, n'appartenaient qu'à un seul des cohéritiers, le prix en provenant n'est imputable que sur la part de l'obligation incombant à ce cohéritier, et non sur la totalité de la dette des loyers (Trib. Seine 7 février 1888).

1090 (n° 441, p. 194). La loi du 23 décembre 1874, relative à la protection des enfants du premier âge, accorde aux nourrices un privilège sur les gages qui leur sont dus : « Les mois de nourrice dus par les parents ou par toute autre personne font partie des créances privilégiées et prennent rang entre les nos 3 et 4 de l'art. 2011 du Code civil ».

1091 (n° 445, p. 196). I. Il a été jugé que le propriétaire privilégié pour ses loyers n'a pas néanmoins le droit de saisir les meubles et objets mobiliers qui auront été déposés par un tiers chez son locataire exerçant la profession de tapissier. Il n'est pas nécessaire que le tiers, pour la sauvegarde des objets déposés, ait fait à ce sujet une déclaration spéciale au propriétaire, ou pris un reçu du locataire dépositaire (Paris, 10 janvier 1868, *Gaz. Trib.*, 20 janvier 1868).

II. Un bloc de marbre trouvé au domicile d'un locataire, sculpteur de profession, peut être compris dans la saisie-gagerie pratiquée à la requête du propriétaire, dont ce bloc de marbre est le gage au même titre que les

autres objets mobiliers appartenant au locataire (Paris, 1er mai 1886 *Gaz. Trib.*, 13 mai 1886).

III. Le privilège du bailleur sur les meubles des locataires ne porte que sur ceux qui ont été placés par celui-ci dans les lieux loués et les garnissant. Il ne saurait être étendu à des meubles qui, s'ils étaient destinés à être transportés dans les lieux pour les garnir, n'y ont pas été introduits par le locataire et sont restés dans un lieu voisin, indépendant de sa location (Cass. req., 15 juin 1881).

1091 *bis* (n° 450, p. 200). Les locations industrielles n'autorisent pas le bailleur à retenir les objets garnissant les locaux loués au delà de ce qui est nécessaire à la garantie du loyer.

En conséquence, le propriétaire qui, ayant loué à un carrossier, s'oppose à la sortie de voitures destinées à être exposées en foire, peut être considéré comme ayant agi, par abus de son droit, et être tenu d'indemniser le locataire pour l'obstacle ainsi apporté à l'exercice de son commerce (Trib. Toulon, 27 juin 1891).

1092 (n° 458, p. 203). Le propriétaire retenant les meubles du locataire qui ne justifie pas du payement de ses contributions, ne fait qu'user régulièrement de son droit, et ne peut être passible de dommages-intérêts (Trib. Seine, 8 janvier 1873, *Droit*, 22 janvier 1873).

1093 (n° 480, p. 211). I. Pour conserver son privilège sur les meubles de son locataire, saisis par un autre créancier, et déplacés pour être vendus, le propriétaire n'est pas tenu de former une demande en revendication ; il lui suffit de faire opposition sur le prix de la vente (Paris, 28 avril 1868, *Droit*, 31 mai 1868).

II. Le privilège du bailleur s'étend au prix de tout ce qui garnit les lieux loués, et, spécialement, il s'applique aux marchandises quand il s'agit de locaux affectés à l'industrie ou au commerce.

Le propriétaire est bien fondé à ne laisser enlever et vendre ces marchandises en bloc, sans les remplacer, qu'autant que ses droits sur le prix à provenir de la vente sont sauvegardés par l'intervention d'un séquestre judiciaire (Paris, 21 avril 1886, *Gaz. Trib.*, 5 octobre 1886).

III. Le bailleur ne peut étendre son privilège sur les meubles qu'il sait ne point appartenir au locataire.

Le cessionnaire d'un bail ne peut être tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du montant des loyers qu'il doit à son cédant au moment de la saisie, et lorsqu'il s'est acquitté de tout ce qu'il devait audit cédant, il ne peut être présumé, à moins d'une preuve contraire, avoir accepté, vis-à-vis du bailleur principal, la responsabilité de tous les loyers que ce cédant pouvait lui devoir (Paris, 4 mai 1886, *Gaz. Trib.*, 25 août 1886).

IV. L'art. 2102 C. civ. limite aux fruits et aux récoltes le privilège du bailleur ou locateur d'immeubles sans bâtiments.

Spécialement, quand il s'agit d'un pré loué pour être non fauché, mais uniquement pacagé par des bestiaux, le privilège du bailleur ne peut s'étendre sur ces derniers.

Est donc nulle, dans ces conditions, la saisie-revendication pratiquée sur le bétail du locataire (Bourges, 1er juin 1886, *Droit*, 26 août 1886).

V. Les dispositions des art. 2279 et 2280 C. civ. ne sont pas applicables au cas du bailleur qui, se prévalant du privilège du bailleur (2102, § 1), saisit-revendique, dans le délai de quarante jours, des bestiaux que le fermier a déplacés de la ferme et a vendus au marché. L'acheteur de ces bestiaux n'a pas le droit de subordonner leur restitution à l'obligation par le bailleur de lui rembourser le prix payé et les frais de fourrière, sans qu'il y ait à distinguer s'il a été de bonne ou de mauvaise foi (Chambéry, 13 juillet 1886, *La Loi*, 8 août 1886).

VI. Le bailleur, qui use du droit de revendication, que lui accorde l'art. 2102 § 1, C. civ., au cas où des objets mobiliers garnissant les lieux loués ont été déplacés, n'est pas tenu de rembourser à l'acheteur desdits objets soumis à son gage le prix que celui-ci les lui a payés.

Il importe peu que cet acheteur soit de bonne foi et ait acheté lesdits objets dans une foire ou dans un marché public. L'art. 2280 C. civ. n'est point applicable à cette hypothèse.

Il en est ainsi spécialement au cas où il s'agit de bestiaux garnissant une métairie et transportés sur le marché par le fermier, sans le consentement du bailleur (Angers, 2 avril 1886, *Gaz. Pal.*, 27 novembre 1886).

VII. Le privilège du bailleur s'exerce sur tous les meu-

bles et effets mobiliers garnissant la ferme ou les lieux loués.

Néanmoins, les sommes dues pour ustensiles agricoles doivent être payées sur le prix de ces ustensiles par préférence au propriétaire (art. 2102 § 4 C. civ.).

Et doit être considérée comme constituant un ustensile agricole dont le prix dû donne, au profit du vendeur, ouverture à ce privilège spécial, une machine à battre affectée à l'exploitation du fermier, encore bien que la vente en ait été faite à celui-ci par le vendeur, avant l'entrée du preneur dans la ferme (Paris, 4 novembre 1886, *Gaz. Trib.*, 14 novembre 1886).

VIII. La disposition de l'art. 662 C. proc. civ. ne peut être invoquée que par le bailleur auquel les frais de poursuite de contribution sont demeurés étrangers, c'est-à-dire que par le bailleur qui, en frappant les meubles affectés à son privilège d'une saisie-gagerie convertie ensuite en saisie-exécution, a usé des voies de conservation et de réalisation de son gage que la loi lui a spécialement ouvertes.

En dehors de cette hypothèse, et spécialement lorsque le bailleur a produit, comme les autres créanciers, à la contribution ouverte sur son débiteur, et a été admis au règlement provisoire pour le montant de ses loyers, les frais de justice, au nombre desquels figurent incontestablement les frais de scellés et d'inventaire, sont réputés lui profiter, et sont garantis, même à son égard, par le privilège général résultant de l'art. 2101, § 1er, C. civ. (Trib. Seine, 27 juillet 1886, *La Loi*, 25 septembre 1886).

1093 *bis* (n° 481, p. 211). Est licite et obligatoire la clause d'un bail stipulant expressément qu'il sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un terme de loyer, après un simple commandement et sans aucune formalité judiciaire.

L'événement prévu venant à se réaliser, le juge des référés ne peut accorder de sursis. (C. Paris, 11 août 1891).

1094 (n° 482, p. 211). Le propriétaire ne peut, pour loyers dus, saisir, en vertu d'un bail authentique, les meubles de son locataire, dans son domicile, en dehors

des lieux loués (Ord. Président du Trib. Seine, 21 avril 1870, *Gaz. Trib.*, 22 avril 1870).

1095 (n° 487, p. 213). A l'arrêt de Bourges on peut ajouter ce jugement du Tribunal de la Seine, du 5 avril 1881 :

« Attendu qu'il n'est pas contesté que les significations dont les époux Thierry demandent la nullité, comme formant obstacle au payement entre leurs mains, en leur qualité d'héritiers bénéficiaires de la dame Figaret, des deniers de la succession, n'ont d'autre but que d'assurer la distribution par voie de contribution desdites sommes; que la demande reconventionnelle formée par Dupuy tend à faire ordonner le dépôt à la Caisse des consignations des sommes dont s'agit pour être l'objet d'une contribution à laquelle il prétend être en droit de se faire admettre;

« Attendu que le droit de pratiquer une saisie-arrêt, comme celui de provoquer la distribution des sommes saisies-arrêtées, ne peut être exercé que par celui qui justifie d'une créance certaine et actuelle; — Que Dupuy reconnaît que tous les loyers échus jusqu'à ce jour ont été payés entre ses mains; qu'il soutient seulement qu'aux termes du bail par lui consenti à la dame Figaret, le 16 janvier 1879, celle-ci était solidairement tenue, avec ses cessionnaires ou sous-locataires, du payement des loyers et des autres charges du bail pendant toute sa durée; — Que les significations par lui faites et la demande reconventionnelle par lui formée tendent à assurer, au regard de la succession bénéficiaire de la dame Figaret, les effets de ladite garantie en ce qui concerne la somme de 360,000 francs, représentant la totalité des loyers à échoir pendant la durée du bail;

« Attendu que les loyers n'étant que la représentation de la jouissance, ceux à échoir ne constituent pas une créance certaine au profit du bailleur; que l'on ne peut leur attribuer ce caractère qu'en ce qui concerne ceux échus ou qui ont été stipulés payables d'avance; — Que les loyers auxquels pourra avoir droit Dupuy au cas où le locataire sera maintenu dans la jouissance des lieux loués ne peuvent constituer qu'une créance éventuelle, ainsi qu'il l'a d'ailleurs lui-même reconnu dans les divers actes par lui signifiés;

« Attendu, à plus forte raison, que la garantie stipulée à la charge de la dame Figaret dans le bail du 16 janvier 1879 ne peut constituer celle-ci ou ceux qui la représentent, dès à présent débiteurs envers Dupuy de la totalité des loyers à courir jusqu'à l'expiration du bail; — Qu'il ne peut résulter des stipulations de ce bail au profit de Dupuy que le droit à un recours éventuel contre le preneur originaire; que le défendeur ne justifie donc pas de sa qualité de créancier de la succession bénéficiaire de la dame Figaret;

« Attendu que la loi a déterminé et limité les effets du privilège accordé au propriétaire; que ce privilège ne s'exerce que sur le mobilier, matériel industriel et marchandises garnissant les lieux loués; qu'il n'est pas allégué que ceux garnissant les lieux occupés par l'acquéreur du fonds de commerce exploité dans la maison sise rue Broquet, n° 2, et rue Saint-Sabin, n° 24, aient été soustraits à l'exercice du privilège de Dupuy; qu'ils n'ont pas cessé d'être la garantie du payement des loyers; — Que la prétention par lui émise aurait pour résultat, si elle était accueillie, d'étendre les effets de son privilège à la valeur du fonds de commerce, c'est-à-dire à un droit incorporel d'entraver l'administration de la succession bénéficiaire et de porter atteinte aux droits des créanciers de ladite succession, etc. »

1096 (n° 499, p. 222). I. La promesse de vente stipulée dans un bail au profit d'un locataire ultérieurement déclaré en faillite doit être réalisée au profit du cessionnaire des droits du failli, sans même que le propriétaire puisse se prévaloir de l'état de faillite du premier locataire pour opposer au second la déchéance du délai de quinze années stipulé pour le payement du prix.

Il doit en être ainsi alors surtout que le propriétaire a délivré de nombreuses quittances au cessionnaire en sa qualité de locataire, et que le contrat de bail ne contenait ni interdiction de sous-louer ni garantie particulière en cas de cession (Trib. Seine, 18 novembre 1885).

II. Si, en principe, la faillite même d'un tiers ne saurait être assimilée à un cas fortuit ou de force majeure, pouvant entraîner une réduction de loyers dans les termes de l'art. 1722, C. civ., il en est autrement lorsque, comme dans l'espèce, il s'agit d'un théâtre fermé pour cause de faillite du directeur, et que c'est le voisinage de ce théâtre ainsi que son exploitation qui avaient été la cause déterminante de la location, à raison de laquelle le preneur réclame une réduction de loyer (Trib. Seine, 10 décembre 1885, *La Loi*, 22 avril 1886).

1097 (n° 507, p. 224). I. Le locataire qui éprouve dans sa jouissance un trouble par le fait d'un de ses colocataires n'a pas d'action directe contre celui-ci ; il n'a d'action que contre le propriétaire avec lequel il a contracté, sauf à celui-ci son recours contre le colocataire auteur du trouble.

Et le propriétaire ne peut opposer à l'action du locataire troublé une fin de non-recevoir tirée de ce qu'il ne peut lui être adressé aucun reproche personnel (Arrêts de la Cour de Paris du 26 juillet 1879 et 25 novembre 1879, cités par le *Monit. J. Paix*, 1880, p. 34 et 88).

II. Si le locataire d'un appartement doit, en général, être considéré comme locataire de la partie extérieure de la façade de la maison qui correspond à l'appartement loué, et peut par suite y placer des lampions pour une illumination, il en est autrement quand la location ne comprend aucune pièce joignant le mur de façade, et que l'espace, qui se trouve derrière la partie du mur de façade sur laquelle ont été posés les lampions du locataire, est occupé en entier par la cage de l'escalier commun au

locataire, au bailleur et aux autres personnes occupant la maison.

Si on peut considérer cette partie de la façade, ainsi que la porte sur la voie publique, le vestibule et l'escalier comme une chose commune et indivise entre le locataire, le bailleur et les autres personnes occupant la maison, aucun des ayants droit à l'usage de la chose commune et indivise ne peut, sans l'assentiment de ses co-usagers, affecter cette chose à un usage spécial et contraire aux sentiments et aux convenances des uns ou des autres, tel qu'une illumination à l'occasion de la Fête nationale (Riom, 15 janvier 1885, *Gaz. Pal.*, 31 janvier 1885).

1093 (n° 508, p. 225). I. Lorsqu'un locataire a droit au chauffage de l'appartement qu'il occupe et de l'escalier qui y conduit, à charge par lui de supporter une partie des dépenses de combustible, sans que le bail ait déterminé les mois et les heures durant lesquels le calorifère fonctionnerait, il ne peut exiger du propriétaire que le feu soit nécessairement entretenu pendant la mauvaise saison, tous les jours, depuis le matin jusqu'à minuit. En pareil cas il n'est fondé à réclamer du bailleur qu'une administration de bon père de famille dont l'appréciation appartient tout entière aux tribunaux (Paris, 22 décembre 1871, *Droit*, 9 janvier 1871).

II. L'existence de bouches de calorifère dans le vestibule du grand escalier d'une maison et dans certaines pièces des appartements qui la composent établit contre le propriétaire, au regard de ses locataires, la présomption d'une obligation de chauffage, qui peut, en l'absence de convention particulière sur ce point dans les baux, être confirmée par un ensemble de circonstances résultant de l'installation luxueuse de la maison, de la dimension des pièces et de l'importance des loyers.

Un locataire, dans ces conditions, peut être reconnu fondé à se plaindre d'un défaut de chauffage, alors surtout qu'antérieurement à son entrée dans les lieux l'immeuble étant chauffé, il a été ainsi en droit de compter, en y entrant, qu'il continuerait à en être de même par la suite (Trib. Seine, 30 janvier 1891, *Gaz. Pal.*, 5 février 1891).

1099 et **1100** (n° 518, p. 230). *Adde* un arrêt de la Cour de Paris, du 6 janvier 1880, rapporté par le *Monit.*

l. Paix, 1880, p. 22. Il décide par confirmation d'un jugement du tribunal de la Seine du 27 août 1879, qu'est de rigueur la clause d'un bail portant défense au locataire de sous-louer sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur; et que le locataire n'est pas fondé à réclamer contre la résistance du propriétaire, quelque peu fondée soit-elle. — Conf. Trib. Seine, 24 août 1877, *Gaz. Trib.*, 27 octobre 1877.

1101 (n° 534, p. 237). — I. La cession du bail, non interdite ou même expressément autorisée par le bailleur, n'engendre par elle-même aucun lien de droit entre le bailleur et le cessionnaire.

En conséquence le bailleur n'a d'action pour le payement du loyer, contre le cessionnaire, qu'autant que ce dernier occupe les lieux loués et conformément aux dispositions des art. 1752 et 1753, C. civ. Il en est ainsi alors même que le bail principal, en autorisant les preneurs à céder le droit au bail, a stipulé qu'ils resteraient garants solidaires entre eux de l'exécution du bail; c'est ce que décide ce jugement du tribunal de la Seine du 11 mars 1873 :

« Le Tribunal : — Attendu que les conventions n'ont d'effets qu'entre ceux qui les souscrivent; — Que la cession du bail, non interdite ou même expressément autorisée par le bailleur, n'est qu'un contrat librement formé entre le locataire principal et le cessionnaire; — Qu'elle n'a pour effet que de donner au cessionnaire vis-à-vis du bailleur le droit de jouir des lieux comme le locataire lui-même, sans affranchir ce dernier de ses obligations; — Qu'elle ne se confond pas avec le bail principal; — Qu'elle peut être faite à des conditions différentes de durée et de prix qui n'obligent que le cédant et le cessionnaire entre eux et qui ne peuvent ni préjudicier ni profiter au bailleur demeuré étranger à ces conventions; — Qu'elle peut être ensuite, sans son concours, modifiée ou même résiliée, d'où il suit que la cession n'engendre de plein droit par elle-même aucun lien de droit entre le bailleur et le cessionnaire; — Attendu que le bail principal de 1863 a formellement stipulé que les époux Leriche, autorisés à céder, resteraient garants solidaires entre eux de l'exécution du bail; — Qu'en conséquence, l'obligation imposée à leurs cessionnaires de payer les loyers au propriétaire n'est qu'un mandat qui n'a pas les caractères de la novation, et que, malgré cette clause, les cessionnaires ont pu valablement se libérer entre les mains de leur cédant; — Qu'il résulte de ce qui précède que les bailleurs n'ont d'action que celle qui leur est attribuée par les art. 1752 et 1753 du Code civil, contre le cessionnaire occupant les lieux donnés à ce titre comme le locataire principal qu'il représente, à l'expulsion et à la saisie-gagerie; — Attendu, en fait, que les époux Graillat, cessionnaires intermédiaires, ont quitté les lieux en 1868; qu'ils en ont enlevé leur mobilier et qu'ils sont libérés de l'intégralité des loyers afférents à leur jouissance; — Qu'il n'est même produit aucun acte de cession qui ait stipulé à leur égard l'obli

gation ci-dessus spécifiée; — Que cette stipulation, fût-elle constante, elle ne s'appliquerait qu'à la période de leur occupation, et que l'on ne pourrait en induire une solidarité qui n'aurait pas été formellement exprimée; — Que le système des demandeurs conduirait à ce résultat que le dernier cessionnaire occupant les lieux se trouverait responsable de tous les loyers antérieurs à sa jouissance et dont le bailleur aurait négligé d'exiger le payement au fur et à mesure des échéances, ce qui est inadmissible; — D'où il suit que les bailleurs sont sans action contre les époux Graillat et que la saisie du 26 juin 1872 doit être annulée; — Par ces motifs déclare les époux Civet mal fondés en leur demande et les en déboute, etc. »

II. Lorsque le preneur qui a payé au bailleur six mois de loyer d'avance a sous-loué à condition que le sous-locataire lui rembourserait les six mois de loyer ainsi payés d'avance et que le sous-locataire ayant, pour l'exécution de cet engagement, souscrit au profit du preneur originaire un billet à ordre de la somme représentant les six mois de loyer d'avance, vient à tomber en faillite, le preneur originaire peut-il, à raison des six mois de loyer par lui payés d'avance, être admis au passif de la faillite de son sous-locataire dans les conditions établies par l'art. 2102, C. civ.? En d'autres termes, le preneur, dans le cas dont il s'agit, a-t-il le droit d'exercer vis-à-vis du sous-locataire le privilège du bailleur?

La Cour de Paris a décidé affirmativement la question par cet arrêt du 26 juillet 1873 :

« La Cour; — Au fond, considérant qu'une des conditions principales de la location consentie par Dauphin à la femme Lemière consiste dans l'engagement pris par celle-ci de rembourser six mois de loyer d'avance, soit 2,250 fr. que ce dernier avait payés lui-même au propriétaire de la maison; — Considérant que, par suite dudit engagement, la femme Lemière a souscrit à l'ordre de Dauphin un billet de la somme susénoncée à l'échéance du 1er janvier 1877, ainsi que plusieurs billets en règlement des intérêts de ladite somme, et que Dauphin a donné reçu de ces billets contenant réserve expresse de ses droits et privilège résultant de la nature de sa créance; — Considérant que Dauphin demande à bon droit son admission au passif de la faillite des époux Lemière, pour la somme de 2,250 fr. représentant les 6 mois de loyer d'avance et celle de 112 fr. 50 c., montant de l'un des billets souscrits pour les intérêts à l'échéance du 1er août 1872; — Considérant qu'il ne s'agit que de six mois de loyer et que, sous ce rapport, Dauphin se trouve dans les conditions et limites établies par l'art 2102 du Code civil; — Considérant qu'investi personnellement à l'égard de la femme Lemière, sa sous-locataire, de la qualité et des droits d'un bailleur, il se trouve également substitué aux privilèges qui appartiennent au propriétaire par suite du payement qu'il a opéré entre les mains de ce dernier des deux termes de loyer d'avance; — Considérant d'ailleurs que le cahier des charges dressé à la requête du syndic Lemière pour la mise en vente du fonds de commerce impose à l'adjudicataire le remboursement au syndic

des 6 mois de loyer d'avance, ce qui explique l'obligation de les rembourser à Dauphin, devenu adjudicataire sur la foi de cette clause et conséquemment de l'admettre au passif comme créancier privilégié; — Met l'appellation et ce dont est appel au néant; — Émendant, décharge l'appelant des condamnations contre lui prononcées; — Au principal, ordonne que Dauphin sera admis par privilège au passif de la faillite des époux Lemière, etc. »

1192 (n° 535, p. 237). — I. Le sous-locataire qui, dans l'acte intervenu entre lui et le preneur originaire, s'est réservé éventuellement la faculté de faire cesser sa jouissance à une époque autre que celle énoncée au bail cédé, ne saurait user de cette faculté et enlever son mobilier, affecté à la garantie de l'exécution du bail, dans les termes de l'art. 2102, C. civ., sans s'être concerté avec son cédant pour que celui-ci tienne les lieux loués garnis de meubles, dans les termes du bail (Trib. Seine, 7e chambre, 5 avril 1886, *Droit*, 9 octobre 1886).

II. Si le propriétaire peut accepter, malgré la défense de sous-louer, une sous-location accomplie, cette acceptation n'est que personnelle et ne profite qu'au sous-locataire expressément et formellement accepté, et non aux sous-locataires subséquents; par suite, la résiliation du bail principal entraîne la résiliation de ces sous-locations (Trib. Seine, 7e chambre, 16 juillet 1886, *La Loi*, 2 septembre 1886).

1103 (n° 546, p. 244). — I. La loi, en interdisant les payements faits par anticipation au principal locataire par le sous-locataire au préjudice du propriétaire, comprend dans son interdiction les payements par compensation, la compensation étant un mode de libération comme tout payement. Il en est surtout ainsi quand la compensation est invoquée avant l'échéance du terme de sous-location réclamé par le propriétaire, et qu'il y a eu résiliation du bail principal (Cass., 20 janvier 1873, *Droit*, 23 janvier 1873).

II. Le propriétaire qui, à défaut de payement par le principal locataire, a une action personnelle et directe qu'il peut exercer par toutes les voies de droit contre le sous-locataire, sans que ce dernier puisse lui opposer des payements faits par anticipation, a le même droit, lorsque le sous-locataire prétend opposer en compensation de sa dette, le prix de fournitures faites antérieurement

au principal locataire (Cass., 2 juillet 1873, *Droit*, 16 août 1873).

1104 (n° 548, p. 245).—I. Le bailleur n'a de privilège sur le mobilier du sous-locataire que pour l'exécution par celui-ci de sa sous-location. Le sous-locataire peut déménager, à la charge de payer les loyers par lui dus pour sa sous-location (Paris, 7 avril 1873, *Droit*, 7 juin 1873).

II. L'action directe accordée par l'art. 1753, C. civ., contre les sous-locataires, n'a pas pour effet d'étendre le privilège au delà des termes des art. 2102 du même Code et 820 C. proc., qui permettent seulement de l'exercer sur les meubles garnissant les lieux occupés et sur les fruits des terres sous-louées. Le locataire qui, postérieurement à la saisie-arrêt pratiquée par un de ses créanciers sur les loyers à lui dus par ses sous-locataires, consent à la résiliation de son bail et abandonne au propriétaire le mobilier garnissant les lieux loués, en déclarant que le produit de la vente en sera versé audit propriétaire en déduction de sa créance, ne peut attribuer exclusivement à ce dernier, au préjudice de l'opposant, le montant des loyers à lui dus par ses sous-locataires. — L'argent comptant ou les titres de créances ne peuvent être considérés comme garnissant les lieux loués et par suite ne sont pas frappés du privilège du bailleur (Trib. Seine, 9 août 1873, *Droit*, 25 août 1873.)

III. De l'engagement contracté par le preneur originaire pour payement des loyers solidairement avec son cessionnaire, il ne résulte pas pour le propriétaire une action solidaire contre les cessionnaires successifs qui n'ont pas pris envers lui la même obligation (Paris, 29 février 1876, *Gaz. Trib.*, 23 avril 1876).

1104 *bis* (n° 552, p. 248). — I. Le bailleur est fondé à invoquer, vis-à-vis du sous locataire occupant les lieux, la clause résolutoire contenue dans le bail consenti par le locataire primitif, sans que les conventions ultérieurement intervenues entre les sous-locataires successifs puissent entraver l'exercice de son droit.

Le juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion, en vertu de la clause résolutoire contenue dans le bail (Paris, 10 février 1888).

II. Celui qui justifie être légalement subrogé aux droits

du propriétaire et du principal locataire est fondé à se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans un bail authentique et à en exiger l'application (Paris, 24 février 1888).

III. La mention imprimée figurant sur une quittance de loyer et portant interdiction de sous-louer n'est pas suffisante pour faire décider que le bailleur a interdit au preneur tout droit de sous-location (Trib. Toulouse, 18 juillet 1890).

IV. La clause du bail qui permet au locataire de sous-louer avec l'agrément du propriétaire ne donne pas à ce dernier le droit de refuser arbitrairement un sous-locataire; elle l'autorise seulement à refuser un preneur qui, par sa profession ou toute autre circonstance, serait de nature à déprécier l'immeuble.

Le sous-locataire n'a pas d'action directe contre le propriétaire, en vue de la réparation du préjudice à lui causé par des travaux exécutés à l'immeuble à l'occasion de vices cachés.

Mais il a une action contre le locataire principal, et celui-ci a le droit d'agir par voie de garantie.

Pour repousser l'action en garantie, le propriétaire ne saurait invoquer le défaut de date certaine de la sous-location, l'article 1328 du Code civil n'étant pas, en pareil cas, applicable (Bordeaux, 27 avril 1891).

1105 (n° 575, p. 256). Le locataire qui a fait installer des glaces à la devanture de son magasin n'est point fondé à en réclamer le remplacement, si elles viennent à être brisées par cas fortuit ou force majeure. Le propriétaire, en tel cas, ne peut être tenu que de rétablir la devanture en verres ordinaires (Trib. Seine, 28 décembre 1872, *Droit*, 13 janvier 1873).

1106 (n° 583, p. 259). Ce que nous disons ici relativement aux réparations locatives selon l'usage se trouve conforme aux opinions émises dans le cahier d'informations dressé en 1852 et revisé en 1891, par MM. les juges de paix de Paris, pour la constatation des usages locaux.

1107 (n° 604, p. 268). Lorsque les réparations locatives s'appliquent à une maison qui va subir, immédiatement après la cessation de la jouissance du locataire une transformation d'ensemble considérable, devant avoir pour effet de modifier ou même de faire entièrement dis-

paraître quelques-uns des objets que le locataire ne représente pas ou qu'il ne représente qu'en état insuffisant, dans quelle mesure le locataire est-il tenu de faire ces réparations ?

Le tribunal de paix du 4e arrondissement de Paris, devant lequel cette question s'est présentée, a décidé, par jugement du 18 juin 1873, dans les termes suivants :

« Attendu que le preneur, encore bien qu'il ait négligé de maintenir les lieux en état suffisant d'entretien, n'est tenu d'exécuter les réparations matérielles que dans la mesure de ce qui, en fait, peut réellement être utile au bailleur ; que là où l'exécution matérielle de la réparation serait sans objet pour le bailleur, celui-ci ne saurait non plus réclamer l'indemnité pécuniaire que pour les choses dont la perte ou la détérioration entraîne pour lui une privation ou une dépense, et jusqu'à concurrence de l'estimation pécuniaire de ladite privation ou dépense ; que dans une maison destinée à être démolie, les réparations locatives ne sauraient s'élever au delà de ce qu'auraient valu pour le bailleur les objets manquants ou détériorés, en les considérant comme détachés de l'immeuble ; que, dans une maison qui subit une transformation d'ensemble, il y a également lieu, dans l'appréciation des réparations locatives, d'avoir égard au peu d'utilité, ou même à l'inutilité complète qu'aurait eu pour le bailleur l'existence ou le bon état des objets destinés à disparaître ou à être transformés, et de calculer l'indemnité de telle sorte qu'elle se borne à ce dont la négligence du locataire a réellement diminué l'actif ou augmenté les dépenses du bailleur... »

1108 (n° 609, p. 270). Un locataire chargé par son bail des grosses et des menues réparations n'est pas tenu d'exécuter un travail nouveau non prévu, tel que les travaux de branchement sur un égout pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères (Trib. Seine, 6 avril 1870, *Droit*, 6 juillet 1870).

1109 (n° 650, p. 284). La contribution mobilière est due pour toute habitation meublée, située soit dans la commune du domicile réel, soit dans toute autre commune.

Ainsi jugé par décision du Conseil d'État, du 15 mai 1885 :

« Considérant qu'aux termes de l'art. 13 de la loi du 21 avril 1832, la contribution mobilière est due pour toute habitation meublée située soit dans la commune du domicile réel, soit dans toute autre commune ;

« Considérant qu'il résulte de l'instruction que la dame veuve Moutier possède dans la commune de Crest une habitation meublée qui reste à sa disposition d'une manière permanente ; que si elle réside habituellement à Curtil et si elle ne vient à Crest qu'accidentellement, elle n'en doit pas moins, d'après la disposition législative précitée, être assujettie à la contribution mobilière dans cette dernière commune, à raison de l'habitation

meublée qu'elle possède; que, dès lors, c'est à bon droit qu'elle a été imposée et maintenue pour l'année 1883 au rôle de la contribution mobilière de la commune de Crest;

« Décide : Article premier. — La requête de la dame veuve Moutier est rejetée. »

1110 (n° 715, p. 380). — I. « En cas de déménagement hors du ressort de la perception, comme en cas de vente volontaire ou forcée, la contribution des patentes sera immédiatement exigible en totalité.

« Les propriétaires, et à leur place les principaux locataires, qui n'auront pas, un mois avant le terme fixé par le bail ou par les conventions verbales, donné avis au percepteur du déménagement de leurs locataires, seront responsables des sommes dues par ceux-ci pour la contribution des patentes.

« Dans la cas où ce terme serait devancé, comme dans le cas de déménagement furtif, les propriétaires et, à leur place les principaux locataires, deviendront responsables de la contribution de leurs locataires, s'ils n'ont pas, dans les trois jours, donné avis du déménagement au percepteur.

« La part de la contribution laissée à la charge des propriétaires ou principaux locataires par les paragraphes précédents comprendra seulement le dernier douzième échu et le douzième courant dus par le patentable » (L. 15 juillet 1880, art. 30).

II. La disposition de l'art. 30 de la loi du 15 juillet 1880, imposant aux propriétaires d'aviser le percepteur du déménagement des locataires à peine d'être personnellement responsables, est de droit étroit et ne peut être étendue par analogie.

Elle ne s'applique pas au cas d'expulsion du locataire par le propriétaire après vente judiciaire, les meubles ou leur produit restant soumis au privilège du Trésor, en raison des obligations imposées aux tiers détenteurs par la loi du 12 novembre 1808 (Conseil préf. Seine, 11 mars 1890).

1111 (n° 746, p. 411). I. La loi du 7 juin 1845, qui met à la charge des propriétaires riverains la moitié des frais de premier établissement des trottoirs, est applicable même quand il s'agit des rues qui sont le prolonge-

ment des routes nationales et dépendent de la grande voirie.

Mais cette loi ne met à la charge des propriétaires que la moitié des frais de premier établissement; les frais de réfection et d'entretien ne peuvent leur être imposés.

Quant aux frais de gargouilles et conduites d'eau de pluie jusqu'au ruisseau, ces frais ne peuvent être assimilés à des frais de construction de trottoirs réclamés comme tels. Le payement n'en peut être réclamé comme en matière de contributions directes (Conseil d'Etat, 11 juin 1886).

II. Aux termes de la loi du 7 juin 1845, il n'est pas dérogé aux usages en vertu desquels les frais de construction de trottoirs seraient à la charge des propriétaires riverains soit en totalité, soit dans une proportion supérieure à la moitié de la dépense totale.

Dès lors, à Saint-Etienne où il existe un usage ancien en vertu duquel les frais des trottoirs des rues sont, sans distinction, à la charge des riverains, ceux-ci doivent supporter la dépense (Conseil d'Etat, 19 novembre 1886, *Droit*, 20 novembre 1886).

III. La taxe de premier établissement des trottoirs est due par les riverains non seulement pour les parties pavées ou bitumées mais encore pour la superficie totale du trottoir y compris l'emplacement occupé par les arbres et les grilles qui en entourent le pied (Conseil d'Etat, 25 avril 1891).

1112 (n° 785, p. 461). — I. Les contraventions et la peine qu'elles comportent sont personnelles. Par suite lorsqu'un industriel a vendu à des tiers l'établissement insalubre qu'il exploitait sans autorisation, et qu'il n'est plus ni propriétaire, ni locataire, ni exploitant, il ne peut être condamné pour la contravention résultant d'une exploitation non autorisée postérieure à cette vente, bien qu'il figure encore sur le rôle des patentes (Cass., 8 décembre 1880, *Monit. J. Paix*, 1881, p. 37).

II. Les pouvoirs conférés aux préfets par le décret de 1810 d'autoriser la formation ou le maintien des établissements insalubres, ne fait point obstacle au droit que l'autorité municipale tient de la nature de ses attributions de prendre, à l'égard de ces établissements, les

mesures de police commandées par l'intérêt des habitants (Cass., 4 février 1881, *Monit. J. Paix*, 1881, p. 262).

1113 (n° 788, p. 462). — I. La tacite réconduction s'opère par un consentement qui se manifeste au moyen de la possession que le locataire conserve, pouvant la faire cesser, et que le bailleur autorise par une inaction volontaire (Trib. Seine, 10 avril 1872, *Gaz. Trib.*, 19 avril 1872). — Mais la présomption légale sur laquelle se base la tacite réconduction peut être détruite par des conventions contraires (Trib. Versailles, 7 mai 1873, *Gaz. Trib.*, 21 octobre 1873).

II. Lorsque, après l'expiration de son bail, le locataire demeure en possession des lieux, l'effet de la nouvelle location doit être réglé d'après l'usage, soit pour les délais du congé, soit pour le mode de payement des loyers.

En conséquence, le bailleur n'est pas fondé à invoquer les clauses du bail précédent pour réclamer au locataire le payement d'un terme de loyer stipulé payable d'avance (Trib. Seine, 7e chambre, 6 janvier 1886, *La Loi*, 24 août 1886).

1114 (n° 802, p. 470). — I. La diminution du prix du bail dont parle l'article 1722, C. civ., ne peut être prononcée qu'en cas de perte partielle de la chose ou des droits incorporels affermés, considérés dans leur substance même et non dans le cas de diminution accidentelle des produits (Rouen, 11 mars 1873, *Gaz. Trib.*, 28 mars 1873).

II. Lorsque les détériorations subies par un immeuble ont été de nature à rendre impossible pendant un certain temps l'habitation des lieux loués, il y a lieu d'assimiler les détériorations à la destruction partielle prévue par l'article 1722, C. civ., et de prononcer la résiliation du bail et la restitution des loyers payés d'avance. — Cette résiliation doit être prononcée aussi bien au profit du locataire qui n'habitait pas les lieux par lui sous-loués, qu'au profit du sous-locataire qui a été privé de la jouissance (Paris, 15 mars 1873, *Gaz. Trib.*, 23 mars 1873).

III. Jugé par le tribunal de la Seine, le 7 mai 1873 (*Droit*, 10 mai 1873), qu'en cas de destruction partielle de la chose louée, le preneur a seul le droit d'opter, aux

termes de l'art. 1722, C. civ., entre la résiliation de son bail ou une diminution de loyer.

1115 (n° 803, p. 470). — I. Des travaux de déblai ou autres, exécutés par l'autorité municipale sur la voie publique, ne constituent pas un trouble à la jouissance des locataires des propriétés riveraines, dans le sens de l'art. 1726, C. civ.

L'obligation qui incombe au propriétaire d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ne s'étend pas à des travaux de reconstruction, même partielle, qui seraient les conséquences de l'abaissement du sol de la rue.

Le cas dans lequel les travaux de cette nature seraient jugés nécessaires doit être assimilé à la destruction partielle par cas fortuit, donnant seulement au locataire le droit de demander, suivant les circonstances, soit la résiliation du bail, soit une diminution de loyer, sans aucun dédommagement (Paris, 21 avril 1868, *Gaz. Trib.*, 3 juin 1868).

II. Encore bien que la démolition d'une portion de l'édifice donné à bail ait eu pour motif la vétusté de cette portion, elle constitue, si elle a eu lieu par les ordres de l'autorité publique en vue de l'alignement, une destruction partielle causée par force majeure ou cas fortuit, dans les termes de l'art. 1722, C. civ. En conséquence, le locataire ne peut demander que la diminution du prix du loyer ou la résiliation même du bail ; il n'a pas le droit d'exiger que le bailleur fasse les reconstructions nécessaires pour rétablir les lieux loués en même état qu'auparavant (Cass., 10 février 1864, S. 64.2.118).

III. Lorsque les édifices loués sont détruits en partie par cas fortuit tel qu'un tremblement de terre, le propriétaire n'est tenu qu'à des réparations pour les immeubles qui subsistent et non à la reconstruction de ceux qui ont été détruits. Dans ce cas l'art. 1722, C. civ., doit être regardé comme contenant une exception à la règle de l'art. 1719 du même Code. Le locataire a le droit, soit de résilier le bail, soit de réclamer une réduction proportionnelle du prix de location (Alger, 10 juillet 1868, *Gaz. Trib.*, 22 juillet 1868).

1116 (n° 811, p. 474, note 1). — Il a été jugé que le bail non enregistré n'est pas opposable à l'acquéreur de l'im-

meuble qui peut dès lors donner congé au locataire dans les délais d'usage. Il en est ainsi alors même que l'acquéreur aurait eu connaissance du bail antérieurement à la vente : mais le locataire peut réclamer de son bailleur qui s'était obligé à le faire jouir pendant un temps déterminé, des dommages-intérêts pour la réparation du préjudice que ce locataire a éprouvé par suite du congé qu'il a reçu (Trib. Seine, 23 avril 1867, *Gaz. Trib.*, 24 avril 1867).

1117 (n° 829, p. 485). — I. Au cas de résiliation d'un bail par la faute du bailleur qui n'a pas exécuté ses engagements, les frais de bail, qui devraient être supportés par le preneur, peuvent être mis à la charge du bailleur proportionnellement au temps qui doit s'écouler depuis la résolution du bail jusqu'à l'époque fixée pour son expiration (Cass., 19 janvier 1863, S. 63.1.185).

II. La faculté réservée au preneur dans le bail d'acheter l'immeuble loué n'empêche pas le bailleur de demander la résiliation du bail pour infraction aux clauses du bail (Cass., 22 janvier 1869, *Droit*, 23 janvier 1869).

III. La faculté donnée par le bail à un industriel de se servir des eaux de la ville de Paris arrivant dans les lieux à lui loués, même à la charge par lui d'en payer l'abonnement en sus de son loyer, fait partie intégrante de sa location ; en conséquence, la suppression de la conduite d'eau est une cause suffisante de la résiliation du bail (Paris, 25 février 1864, *Gaz. Trib.*, 20 avril 1864).

IV. Mais, lorsqu'une clause du bail défend au locataire l'accès de la cour dans laquelle existe le robinet des eaux de la ville, ce locataire ne peut se servir de ces eaux ni prétendre exercer le droit de prise d'eau sur la conduite établie dans la maison (Paris, 5e chambre, 18 juin 1872, *Bulletin de la Cour de Paris*, 1872 p. 422).

1118 (n° 830, p. 486). — I. La clause insérée dans le bail qu'au cas de non-payement de deux termes de loyer à leur échéance, ce bail sera résilié, si bon semble au bailleur, après un commandement resté infructueux pendant quinze jours, n'est pas comminatoire et doit être appliquée même au cas d'offres réelles des loyers ar-

riérés (Trib. Seine, 11 janvier 1868, *Droit*, 21 février 1868).

II. Quand la clause d'un bail porte qu'à défaut de payement d'un terme de loyer à son échéance et un mois après un simple commandement de payer resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit à la volonté du bailleur et que le propriétaire, en vertu de cette clause, a fait prononcer la résiliation et a repris possession des lieux, il ne peut, après avoir usé du bénéfice de cette clause rigoureuse, réclamer après coup des dommages-intérêts aux termes du droit commun (Trib. Seine, 25 janvier 1870, *Droit*, 13 février 1870).

1119 (n° 841, p. 492). — I. M. Arnoult avait loué à Mlle Maria, pour y exploiter un café-restaurant, une vaste boutique sise rue Soufflot. Mais ce café-restaurant fut bientôt changé en une bruyante brasserie. Le tribunal de la Seine par jugement du 10 décembre 1879 a résilié le bail qui avait une durée de dix-huit années. — *Adde* Trib. Seine, 17 mai 1890.

II. La règle de l'art. 1715, C. civ., d'après laquelle la preuve d'une convention de bail ne peut être faite que par écrit, s'applique également à la preuve d'une convention de résiliation de bail.

Cette règle doit être entendue en ce sens que la preuve testimoniale n'est admissible, en pareille matière, qu'appuyée d'un commencement de preuve par écrit (Orléans, 8 janvier 1886, *Gaz. Pal.*, 25 avril 1886).

III. Pour que le vice de la chose louée puisse entraîner la résiliation du bail, il faut : 1° que ce vice n'ait pu être soupçonné facilement par le preneur au moment de la location ; 2° qu'il empêche irrémédiablement l'usage auquel la chose est destinée (Bordeaux, 13 janvier 1886, *Droit*, 14 juillet 1886).

IV. Une demande d'expulsion de lieux loués ne peut tenir lieu d'une demande en résiliation, ni y suppléer par voie d'interprétation de l'intention tacite du demandeur.

Par suite sont non recevables, comme constituant une demande nouvelle, les conclusions en résiliation de bail prises en appel par le demandeur qui, en première instance, n'avait conclu qu'à l'expulsion (Paris, 1er mars 1886).

V. Lorsque le juge des référés a ordonné l'expulsion d'un preneur à bail pour défaut de payement de loyers, cette expulsion suppose nécessairement la résiliation du bail et le syndic de la faillite du preneur est mal fondé à demander un délai pour mettre en vente le droit audit bail (Paris, 5 mars 1886, *Gaz. Trib.*, 13 octobre 1886).

VI. Le locataire d'une maison doit être déclaré mal fondé à demander la résiliation de son bail, lorsque sa demande s'appuie uniquement sur une circonstance qui ne le prive pas de la jouissance de la chose louée, mais en rend seulement l'usage plus incommode.

Spécialement cette circonstance qu'un puits, situé dans a maison donnée à bail, ne fournit qu'une eau impropre à tout usage alimentaire ou domestique, est insuffisante pour justifier la demande en résiliation.

Il n'en serait autrement qu'au cas où il serait établi que l'usage du puits et la qualité de l'eau avaient été pour le preneur une cause déterminante de sa location (Trib. Vervins, 6 août 1886, *Gaz. Pal.*, 3 septembre 1886).

1120 (n° 853, p. 498). — Les articles 671 et suivants du Code civil ont été modifiés par la loi du 20 août 1881.

1121 (n° 855, p. 503). — I. Doit être considérée comme une boutique une chambre au rez-de-chaussée ouverte directement sur la rue ; et le congé ne peut être donné qu'à six mois (Paris, 17 décembre 1872, *Gaz. Trib.*, 24 décembre 1872).

II. Et même pour une boutique située au fond d'une cour (Paris, 21 novembre 1863, *Gaz. Trib.*, 2 décembre 1863 ; Trib. Seine, 20 septembre 1866, *Droit*, 21 septembre 1866).

III. Est nul le congé donné à trois mois par le propriétaire au locataire d'un terrain faisant suite à une maison sise rue des Petits-Champs et dont le locataire, tanneur de son état, se servait pour le dépôt d'une partie de ses produits. Ce jugement est ainsi motivé : « Attendu que le terrain loué servait à une exploitation industrielle ; que, suivant les usages, le congé devait donc être donné à six mois ». (Trib. Seine, 4e ch., *Droit*, 25 avril 1866.)

IV. Jugé aussi que le délai de six mois imparti par

l'usage pour la validité des congés des boutiques et magasins ouvrant sur la rue, passage public ou cour marchande ayant libre accès au public, est nécessaire pour la validité des congés réciproques devant faire cesser la location verbale de tous lieux assimilables, par leur libre accès au public, à ces boutiques et magasins et destinés à l'exploitation d'une industrie dont ils sont une dépendance (Paris, 26 septembre 1866, *Gaz. Trib.*, 28 septembre 1866).

V. D'après les usages de Paris, le propriétaire ne peut valablement donner congé moins de six mois à l'avance, en cas de location verbale d'un hangar, même situé au fond d'une cour, quand ce hangar a été par le locataire affecté à une destination industrielle. Ainsi jugé par le tribunal de la Seine, le 5 avril 1881, réformant une sentence du juge de paix de Pantin.

VI. Le congé d'une écurie, louée à un particulier non commerçant, doit être donné à trois mois (Trib. Seine, 7e chambre, 19 mars 1886. — *Contrà*, Trib. Seine, 6e ch., 20 juin 1883).

VII. La location de vitrines pour photographe ne rentre pas dans les locations de boutiques, pour lesquelles, d'après l'usage de Paris, le congé doit être donné à six mois (Trib. Seine, 17 août 1882, *La Loi*, 23 août 1882).

VIII. L'individu qui s'est mis en possession des lieux, sans l'assentiment du propriétaire, et, par suite, sans bail, n'a droit à aucun congé et peut être expulsé sans cette formalité préalable.

D'autre part, quand le bail est fait au mois, un délai de quinzaine est suffisant pour le congé (Trib. Lyon, 28 mai 1885).

IX. Il est de principe que l'un des communistes peut faire seul les actes d'administration utiles dans l'intérêt de l'indivision.

En ce qui touche le congé donné à un locataire, le caractère de cet acte dépend des circonstances de la cause et, en cas de désaccord entre les communistes sur son utilité, il appartient aux tribunaux d'en préciser le caractère et l'opportunité (Trib. Seine, 27 février 1885).

X. Lorsque le locataire, après avoir donné congé au propriétaire, qui l'a accepté, des lieux qu'il occupait en

vertu d'un bail stipulant des délais de conge et le payement d'un terme de loyer d'avance, est demeuré en possession des lieux, malgré l'échéance de la date fixée pour la remise des clefs, l'effet de la location nouvelle, à défaut de preuve que les parties ont entendu faire revivre, avec ses clauses et conditions particulières, le bail préexistant, est désormais réglé d'après l'usage des lieux, conformément à l'art. 1738, C. civ., soit pour les délais de congé, soit pour le mode de payement (Trib. Seine, 7e chambre, 6 janvier 1886, *Droit*, 27 juillet 1886).

XI. Lorsqu'un bail à période (dans l'espèce pour trois, six ou neuf ans), porte qu'il commencera à courir le 15 octobre, et que les parties, pour le faire cesser, devront se prévenir six mois avant l'expiration de l'une desdites périodes, le congé peut être valablement donné après le mois de mars, pourvu qu'il le soit avant le 15 avril, pour le 15 octobre suivant (*Trib.* Seine, 6e chambre, 4 août 1886, *Gaz. Trib.*, 28 octobre 1886).

XII. Le congé n'étant subordonné à aucune acceptation, il suffit, pour sa validité, qu'il ait été notifié avant le terme imparti par le bail.

Le locataire n'est tenu que de faire parvenir le congé au domicile du propriétaire. Il n'est point obligé de l'envoyer là où il plaît au bailleur de résider.

S'il est démontré surtout que le locataire a pris les précautions nécessaires pour faire connaître à temps son intention par lettre recommandée et que le propriétaire a, au contraire, imaginé un ensemble de manœuvres dans le but d'échapper à la notification du congé, le tribunal ne saurait annuler comme ayant été tardif l'avertissement du locataire (Trib. Seine, 6e chambre, 25 mars 1886, *Monit. J. Paix*, 1886, p. 268).

XIII. Le bailleur qui a régulièrement donné congé au locataire principal peut, en vertu de ce congé, expulser le sous-locataire avec lequel il n'a pas traité et sans être tenu (alors qu'aucune faute n'est constatée à sa charge) d'indemniser ce dernier du préjudice que peut lui causer l'expulsion (Cass., 21 juillet 1873, S. 73.1.454).

XIV. Un congé valablement donné peut être déclaré avoir conservé son effet, malgré l'occupation postérieure des lieux par le locataire, si les circonstances ne permettent pas d'admettre qu'il y eût tacite réconduction. Une

indemnité est due par le preneur pour l'occupation des lieux postérieure à l'époque pour laquelle le congé avait été donné (Paris, 15 janvier 1873, *Droit*, 14 février 1873).

1122 (n° 903, p. 530). — I. Les écriteaux indicateurs des locaux à louer peuvent-ils être placés, sans le consentement du locataire, aux fenêtres et balcons ou sur la façade extérieure de ces locaux, alors même que le locataire qui doit déménager les occupe encore?

Une ordonnance rendue sur référé par M. le président du tribunal de la Seine, le 10 février 1870, a décidé l'affirmative (1).

II. Le locataire d'une boutique ne peut indiquer son changement de domicile par une inscription peinte sur la boutique elle-même (Trib. Seine, 1er juin 1870, *Droit*, 9 juillet 1870). Dans ce cas, l'usage autorise à se servir de bandes de calicot peintes et placées au-dessus de la porte de la boutique.

1123 (n° 904, p. 531). — Le propriétaire ne peut, en prévision de l'expiration du bail de l'un de ses locataires, faire apposer, en dehors des délais imposés par l'usage, l'écriteau indiquant que les lieux sont à louer. Cela résulte d'une ordonnance du président des référés en date du 9 avril 1881, et ainsi conçue :

« Nous, président;

« Attendu que Lainé, locataire jusqu'au 1er janvier 1882 d'une boutique et dépendances dans la propriété de Finel, à Paris, rue de Rivoli, 24, article que contrairement à son intérêt, et d'ailleurs à son droit et aux usages, Finel a fait apposer un écriteau indiquant que lesdits lieux sont, dès à présent, à louer; qu'il y a urgence de faire cesser le trouble résultant de cette apposition prématurée;

---

(1) « Attendu qu'il est conforme à l'usage, surtout alors qu'il s'agit de locations importantes, d'apposer un écriteau indicateur au-devant même des localités à louer, en outre de ceux que le propriétaire place au-dessus de la porte d'entrée de sa maison; que cette mesure, d'une utilité évidente, ne saurait être l'objet de critique, et par suite, de restriction, qu'alors qu'elle occasionnerait au locataire sortant une gêne et un trouble appréciable;... — Par ces motifs, autorise la dame L... (propriétaire), à faire apposer sur la façade de la rue..., à la hauteur du premier étage, au-dessus de l'entresol, mais au-dessous de l'enseigne du locataire, un écriteau de dimension ordinaire annonçant l'appartement à louer, et ce, nonobstant toute résistance de M... (locataire), et même avec assistance du commissaire de police. » *Droit* et *Gaz. des trib.*, 11 fév. 1870.)

« Disons que Finel sera tenu de retirer immédiatement l'écriteau dont s'agit de l'endroit où il l'a placé, sous la porte cochère, sinon autorisons Laîné à le faire enlever, avec l'assistance du commissaire de police, et à s'opposer à sa réapposition avant l'époque ordinaire et d'usage, ce qui sera exécutoire par provision, etc. »

1124 (n° 931, p. 541). — I. En ce qui concerne les loyers de 400 francs et au-dessous, l'expulsion peut avoir lieu les dimanches et fêtes. Les juges de paix tiennent audience quand le terme du 8 est un jour férié.

II. La clause insérée dans un bail sous seings privés qu'à défaut de payement d'un seul terme de loyers à son échéance, et quinze jours après un simple commandement resté sans effet, ledit bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, n'a point pour effet de conférer audit bailleur un titre exécutoire qui lui permette de saisir directement le juge des référés des difficultés relatives à l'exécution dudit titre : le bailleur doit auparavant faire statuer au principal sur l'événement de la condition résolutoire contestée.

Si l'article 1752 du Code civil dit que le locataire qui ne garnit pas les lieux des meubles suffisants peut être expulsé, l'article ne dit pas que l'expulsion s'opère de plein droit, mais se borne à indiquer un des cas de résolution prévus par l'article 1741 du même Code, dans lequel l'expression « expulsé » n'a pas une portée juridique autre que dans les articles 1744 et suivants, du même Code, c'est-à-dire qu'elle ne peut avoir lieu sans résiliation du bail (Paris, 8 avril 1886, *Gaz. Trib.*, 5 juin 1886).

1125 (n° 933, p. 544). — I. Le concierge qui ouvre les lettres adressées au locataire ou les remet tardivement est passible de dommages-intérêts envers le locataire, et le propriétaire peut être condamné comme civilement responsable (Trib. Seine, 30 novembre 1866 et 5 mars 1889).

II. Le concierge d'une maison bourgeoisement habitée qui, par ses agissements à l'égard tant des locataires que des tiers qui se rendent chez eux, cause un véritable trouble dans la jouissance des appartements loués, engage par lui-même la responsabilité du propriétaire qui a refusé de faire cesser cet état de choses (Bordeaux, 7 fé-

vrier 1871 ; Paris, 29 juillet 1889 ; Trib, Seine, 21 décembre 1891).

III. Le locataire peut exiger l'expulsion du concierge qui emploie des moyens vexatoires pour lui nuire dans l'exercice de sa profession. Et le concierge peut, dans ce cas, être condamné à des dommages-intérêts, ainsi que le propriétaire, comme civilement responsable. C'est ce que décide un arrêt de la Cour de Paris du 29 juillet 1881 :

« LA COUR : — Considérant que les faits allégués par Crestey sont complètement établis par l'enquête à laquelle il a été procédé; qu'il en résulte que les époux Horliac, concierges de la maison où il occupe un appartement comme locataire, et qui appartient aux époux Houssoit, ont systématiquement employé des moyens vexatoires pour lui nuire et l'entraver dans l'exercice de sa profession de médecin, soit en lui remettant tardivement les lettres de ceux de ses clients qui l'appelaient près d'eux, soit en faisant des réponses évasives ou inexactes à ceux qui se présentaient en personne à son domicile; qu'il a été constaté que des dépêches officielles, émanant de l'administration publique à laquelle il est attaché, ont été indûment conservées par les époux Horliac pendant plusieurs jours; que ces faits se sont fréquemment reproduits, et qu'indépendamment du préjudice qu'ils ont causé à Crestey, ils sont de nature à lui imposer des craintes légitimes pour l'avenir; qu'il n'apparaît pas, en effet, que les époux Houssoit aient pris des mesures propres à prévenir le retour de ces abus; que le locataire a incontestablement le droit d'exiger que les concierges préposés par le propriétaire à la garde de sa maison ne troublent pas celui-ci dans l'exercice de sa profession, alors surtout qu'ils ont été pleinement informés de la nature de cette profession et des inconvénients qu'elle peut entraîner; que les époux Houssoit ont commis la double faute de ne pas astreindre leurs concierges à l'accomplissement de leur service, et surtout de ne pas mettre fin aux actes qui ont motivé les plaintes de Crestey; qu'en présence de la gravité de ces actes et de la résistance passive des époux Houssoit, il y a lieu d'ordonner que, dans le délai et à peine des dommages-intérêts qui seront déterminés par le dispositif du présent arrêt, ils seront tenus d'expulser les époux Horliac de leur maison. — Sur les appels principal et incident desdits époux Horliac et des époux Houssoit : — Considérant que c'est avec raison que le tribunal, en reconnaissant le préjudice souffert par Crestey, a fixé à 1000 francs le chiffre des dommages-intérêts qui devaient lui être alloués et a condamné les époux Horliac à lui payer cette somme à ce titre ; qu'il y avait lieu également, par application des dispositions de l'art. 1384, C. civ., de condamner les époux Houssoit comme civilement responsables des faits et gestes de leurs préposés et du dommage causé par eux dans les fonctions auxquelles ils étaient employés ; — Par ces motifs, infirme la sentence dont est appel en ce qu'elle a rejeté en se fondant sur ce que les faits relevés n'étaient pas suffisamment prouvés, la demande de Crestey tendant à l'expulsion des époux Horliac; — Emendant, quant à ce, et statuant par décision nouvelle : — Dit et ordonne que, dans le délai de huitaine à partir de la signification du présent arrêt, les époux Houssoit seront tenus d'expulser de leur maison les concierges époux Horliac, et faute par eux de ce faire dans le délai, et celui-ci passé, les condamne dès à présent à payer à

Crestey la somme de 30 francs par jour, pendant quinze jours, après quoi il sera fait droit. »

IV. Un jugement d'une justice de paix de Paris, rendu le 3 mars 1871, a décidé au contraire que le concierge n'est pas obligé de monter les lettres et journaux, à moins de convention contraire (*Droit*, 15 mars 1871). Quant à nous, nous persistons à penser qu'il est préférable de suivre sur ce point la jurisprudence que nous avons indiquée p. 544, et de décider que le concierge est tenu de monter au moins une fois par jour les lettres et papiers et de faire immédiatement au locataire la remise des actes qui lui sont signifiés.

Une ordonnance rendue sur référé par M. le Président du tribunal de la Seine le 22 mars 1880 a jugé dans le même sens. — *Adde* Trib. Seine, 2 février 1889.

V. L'attitude convenable du concierge étant une condition essentielle de la jouissance paisible à laquelle tout locataire a droit, en vertu de son bail, c'est à juste titre qu'un locataire, publiquement injurié par le concierge, s'adresse au bailleur pour l'obliger à mettre fin au trouble par le renvoi du concierge, et lui demande des dommages-intérêts pour le préjudice ainsi éprouvé (Trib. Seine, 7e chambre, 27 janvier 1886, décision confirmée par arrêt de la Cour d'appel du 22 mars 1886).

VI. Commet une faute lourde dont il est responsable le concierge qui, ayant reçu d'un locataire de l'immeuble la clef de son appartement, avec mission de le surveiller, permet à des tiers de s'y introduire pendant l'absence du locataire.

Par la nature complexe de leurs fonctions les concierges doivent être considérés tantôt comme les serviteurs du propriétaire, tantôt comme les serviteurs du locataire. Cette circonstance modifie la responsabilité du propriétaire et peut, selon les circonstances, la diminuer et l'atténuer (Trib. Seine, 5e chambre, 31 mars 1882, *Droit*, 25 avril 1882).

VII. Le concierge étant le préposé du propriétaire, ce dernier répond, aux termes de l'article 1384 du Code civil, des fautes par lui commises dans l'exercice de ses fonctions au préjudice des tiers et spécialement des locataires.

En conséquence, le propriétaire est responsable du vol commis au préjudice d'un de ses locataires, alors qu'il est établi qu'aucune surveillance n'était, au moment du délit, exercée dans la loge par le concierge et sa femme, qui tous deux étaient absents et ne s'étaient point fait remplacer (Trib. Lyon, 8 mai 1885, *Gaz. Trib.*, 27 mai 1885).

VIII. Si les concierges ont un mandat tacite du propriétaire pour consentir les locations verbales qui se font à Paris au trimestre, il n'est pas admissible qu'ils aient un mandat tacite de consentir des baux de trois, six ou neuf années.

Le locataire qui aurait obtenu d'un concierge un bail d'une semblable durée, ne peut être admis, en l'absence d'un commencement de preuve par écrit, à prouver par témoins, ni le mandat qui aurait été donné par le propriétaire, ni le consentement que ce dernier aurait donné ensuite en ratifiant le prétendu bail (Trib. Seine, 6e ch., 14 novembre 1885).

1126 (n° 953, p. 557). — I. Lorsqu'un appartement meublé a été loué au moins pour trois mois avec faculté pour le locataire de proroger le bail pendant un quatrième mois au même prix et pendant un cinquième et un sixième mois à un prix plus élevé, le locataire peut partir à sa volonté sans avis préalable au propriétaire à la fin du quatrième, du cinquième ou du sixième mois (Paris, 4 juin 1872, *Bulletin de la Cour de Paris*, année 1872, p. 418).

II. La présomption établie par l'art. 1758, C. civ., aux termes duquel le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an, n'est pas applicable au bail d'un hôtel garni pour l'exploiter. Dans tous les cas, cette présomption, en la supposant applicable, ne serait pas exclusive de la preuve contraire; et la durée du bail doit alors être réglée soit d'après l'intention des parties, soit d'après l'usage des lieux, soit d'après les circonstances (Cass., 6 novembre 1860, S. 61. 1.153).

III. Les objets confiés à un ouvrier pour les réparer ne peuvent être la garantie du propriétaire chez lequel ledit ouvrier loge en garni. C'est ce qu'a décidé

M. le juge de paix du 3e arrondissement de Paris, par ces motifs :

« Attendu que le demandeur réclame au sieur Mathieu la restitution des objets ci-après : 3 musiques (2 airs) sans boîte, 2 musiques (3 airs) sans boîte, 2 musiques (4 airs) sans boîte, 7 boîtes (ébénisterie) pour y monter les 7 musiques, et 8 musiques (2 airs) sans boîte, sinon le payement de 142 francs 50 pour tenir lieu de la valeur desdits objets;

« Qu'il est réclamé en outre à Mathieu 50 francs de dommages-intérêts pour le préjudice éprouvé ;

« Attendu que les objets confiés à un ouvrier pour les réparer ne peuvent être la garantie du propriétaire chez lequel loge ledit ouvrier, car ces objets ne sont pas la propriété de ce dernier ;

« Qu'il est justifié que le sieur Durand, horloger, a confié à Bernard des musiques en boîtes pour en faire la réparation ;

« Que le sieur Mathieu ne peut retenir ces objets, qui ne peuvent être sa garantie ;

« Que le chef relatif aux dommages-intérêts n'est pas justifié;

« Par ces motifs, ordonne que Mathieu sera tenu, dans les 24 heures du présent jugement, de remettre à Durand les objets lui appartenant, sinon, et faute de ce faire, le condamne solidairement avec Bertrand à lui payer la somme de 142 fr. 50. »

IV. En matière de baux en garni, les contributions personnelles, mobilières et des portes et fenêtres, sont, à moins de stipulations contraires, acquittées par les bailleurs sans recours contre les locataires (Trib. Seine, 6e chambre, 19 janvier 1886, *La Loi*, 20 février 1886).

1127 (n° 995, p. 583). — I. Pour que le juge de paix devienne incompétent en vertu de l'article 4, § 1er de la loi du 25 mai 1838, il faut que le droit à l'indemnité soit sérieusement contesté (Just. de paix, 1er arrondissement de Paris, 29 septembre 1881, *Monit. J. Paix*, 1881, p. 503).

II. Les dommages-intérêts, à raison du préjudice causé au propriétaire par le défaut d'exécution en temps utile des réparations locatives, ne sauraient être considérés comme un accessoire desdites réparations, et comme étant, à ce titre, de la compétence du juge de paix à quelque valeur qu'ils puissent s'élever. Ces dommages-intérêts ne sont de la compétence du juge de paix qu'autant qu'ils n'excèdent pas 200 francs. (Just. de paix du 4e arrondissement de Paris, 16 octobre 1872, *Gaz. Trib.*, 6 novembre 1872).

III. La loi du 25 mai 1838 a été ainsi modifiée :

« Les avertissements donnés aux termes de la loi du

2 mai 1855, avant toute citation, devront être rédigés par le greffier du juge de paix, sur papier au timbre de dimension de 50 centimes » (L. 23 août 1871, art. 21. — « La rétribution due au greffier de la justice de paix, en vertu de l'article 2 de la loi du 2 mai 1855, pour tout droit par chaque billet d'avertissement avant citation, est fixée à 30 centimes, y compris l'affranchissement qui sera, dans tous les cas, de 15 centimes et sans préjudice du remboursement du coût de la feuille de papier timbré exigé par l'art. 21 de la loi du 23 août dernier. » (L. 24 novembre 1871, art. 5).

IV. Le juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion d'un locataire en retard de payer son loyer et qui n'a pas garni les lieux de meubles suffisants (Paris, 21 avril 1860, 12 janvier 1867, S. 67.2.36). Le juge des référés est également compétent, en cas d'urgence, pour connaître par provision d'un congé donné à un locataire sans bail écrit et pour ordonner l'expulsion de ce locataire, surtout si ce dernier a négligé de se pourvoir au principal en nullité de congé (Paris, 8 mars 1870, S. 70. 2.101). Mais il en est autrement en cas de bail écrit. En effet, le juge des référés, compétent, en ce cas, pour ordonner la vérification et la constatation des faits que le bailleur reproche au locataire, tels que les dégradations et l'abandon des lieux loués, est incompétent pour ordonner, après la vérification desdits faits, l'expulsion du locataire (Paris, 31 décembre 1864, S. 65.1.132). — Lorsqu'il y a une instance pendante entre le locataire et le propriétaire sur la validité d'un congé donné à ce dernier, le juge des référés est incompétent pour ordonner le dépôt entre les mains du concierge de la clef de l'appartement, afin de permettre de le montrer aux visiteurs : une pareille décision préjugeant le fond même des débats (Paris, 18 septembre 1872, S. 72.2.187). — Il est incompétent pour surseoir, sur la demande du bailleur, à l'exécution de l'ordonnance du juge-commissaire d'une faillite autorisant le syndic à vendre le mobilier et les marchandises (Paris, 6 mai 1867, S. 68.2.53).

V. Lorsque des loyers dus ont été déposés ou offerts et tenus à la disposition du propriétaire par un administrateur commis par justice, le propriétaire qui a fait saisir-gager, ne peut pas se prévaloir de l'urgence pour

demander au juge des référés une ordonnance d'expulsion basée sur le non-payement de termes et l'insuffisance du mobilier garnissant les lieux loués.

En effet, dans ces circonstances, il ne saurait appartenir au juge des référés de dispenser le propriétaire des formalités imposées par la loi pour convertir en une saisie-exécution la saisie-gagerie par lui faite (Paris, 25 novembre 1885).

VI. Le juge des référés ne peut ordonner par provision la vente des meubles saisis-gagés avant que la saisie ait été déclarée valable par le juge du principal, lorsqu'il n'y a pas lieu à expulsion du locataire et que les meubles saisis-gagés, vu leur importance et leur valeur, peuvent être transportés et placés provisoirement sous séquestre (Paris, 7 décembre 1885).

VII. Lorsqu'un locataire en vertu d'un bail sous seings privés doit des loyers, et que les meubles saisis-gagés dans les lieux sont insuffisants pour en garantir le payement, le juge des référés est incompétent pour ordonner l'expulsion et la vente des meubles sans autres formalités (Paris, 13 janvier 1886, *Droit*, 1er juillet 1886).

VIII. Lorsqu'il a été stipulé dans un bail qu'à défaut de payement d'un seul terme de loyer et quinze jours après un commandement de payer resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, les offres réelles faites après l'expiration de ce délai sont inopérantes, et le juge des référés ne peut en motiver une ordonnance de discontinuation de poursuites et de renvoi au principal (Paris, 7 mai 1886, *La Loi*, 28 juillet 1886).

IX. Le juge des référés, saisi par un locataire d'une demande de constatation, par voie d'expertise, d'un trouble de jouissance et d'une demande d'exécution de travaux destinés à mettre fin audit trouble, doit, lorsque les faits et circonstances relevés comme constitutifs du trouble procèdent d'une cause antérieure au bail, renvoyer les parties à se pourvoir au principal (Paris, 24 juin 1886, *Gaz. Trib.*, 3 octobre 1886).

X. Le juge des référés peut, alors qu'il est constaté qu'il est impossible, malgré toutes les mesures prises, de faire disparaître un inconvénient grave dont se plaignent

les locataires, autoriser ces derniers à déménager sans consigner les loyers à échoir jusqu'à la fin de leur bail ou de la période en cours; la situation intolérable créée auxdits locataires, postérieurement à leurs baux, étant le fait du propriétaire (Paris, 3 juillet 1886, *Gaz. Trib.*, 31 octobre 1886).

XI. Lorsque l'acquéreur d'un hôtel meublé a été contraint de supprimer plusieurs chambres qui n'avaient pas le cube réglementaire imposé, en exécution d'une ordonnance de police déjà en vigueur au moment de la vente, cet acquéreur n'a aucune action en garantie à exercer contre son vendeur à raison de l'éviction qu'il a ainsi subie.

Cette garantie existe moins encore lorsque le vendeur a cédé simplement sa clientèle, l'achalandage et les différents objets mobiliers et ustensiles servant à l'exploitation du fonds vendu, sans déterminer le nombre des chambres et cabinets dont l'hôtel se composait (*Trib. comm.* Seine, 23 avril 1885, *La Loi*, 20 mai 1885). — *Adde*, Cour de Paris, 9 janvier 1891.

XII. Lorsqu'un fonds d'hôtel meublé a été vendu sans garantie du nombre de chambres le composant, l'acquéreur qui a connu et visité, d'ailleurs, et accepté dans l'état où ils se trouvaient les chambres et cabinets de l'établissement, ne peut pas poursuivre son vendeur en responsabilité du préjudice qu'il prétend lui avoir été causé par un arrêté de police qui le force à diminuer le nombre de ses chambres par la suppression de cloisons établies précédemment pour former des cabinets n'ayant pas les dimensions réglementaires (Paris, 15 avril 1886, *Gaz. Trib.*, 8 octobre 1886).

XIII. Lorsque l'administration préfectorale fait supprimer des lits dans un hôtel meublé, parce que les locaux n'ont pas la hauteur réglementaire et ne mesurent pas un volume d'air suffisant, l'acquéreur de l'hôtel est en droit d'exercer une action en garantie contre son vendeur.

Si l'interdiction porte sur un nombre de lits tel qu'il est évident que l'on n'eût pas acheté sans cette partie, cette éviction donne ouverture à l'action en résiliation (Paris, 17 juillet 1885, *Droit*, 4 août 1885).

XIV. Les hôtels meublés sont assujettis, au point de

vue de la salubrité, à certaines obligations résultant d'ordonnances de police.

Avant de contracter, c'est à l'acquéreur à s'assurer si ces ordonnances sont observées dans l'hôtel dont il se porte acheteur.

S'il subit une éviction, pour cause d'insalubrité, la vente, une fois conclue, il n'a qu'à s'en prendre à lui-même et ne peut exercer aucun recours contre son vendeur, du moment que ce dernier ne lui a rien garanti de ce chef (Paris, 2 août 1886, *Droit*, 26 août 1886).

1128 (n° 1034, p. 604). — I. Aux termes de l'article 12 de la loi du 23 janvier 1873 tendant à réprimer l'ivresse publique, le texte de cette loi doit être affiché dans la salle principale de tous cabarets, cafés et autres débits de boisson. Toute personne qui aura détruit le texte affiché sera condamnée à une amende de un à cinq francs et aux frais du rétablissement de l'affiche. Sera puni de même tout cabaretier, cafetier ou débitant chez lequel ledit texte ne sera pas trouvé affiché.

II. Nous devons constater la tendance des tribunaux à se montrer actuellement très sévères à l'égard des aubergistes, le dépôt nécessaire entraînant fatalement une responsabilité rigoureuse. Ainsi le tribunal de la Seine a décidé, le 31 mai 1870, que : la responsabilité de l'hôtelier envers les voyageurs pour les objets volés dans son hôtel est une conséquence de l'obligation résultant du dépôt nécessaire, même en l'absence de preuve d'une imprudence commise par l'hôtelier, que le défaut de déclaration par le voyageur des valeurs qu'il a apportées dans l'hôtel, comme le fait d'avoir dit dans un escalier que des valeurs auraient été laissées dans une des chambres de l'hôtel, ne peut ni faire disparaître ni restreindre la responsabilité de l'hôtelier; que le vol avec effraction ne peut pas être assimilé au cas de force majeure (Carré, *Code annoté des Juges de paix*, 3e édit., p. 5, n° 15).

III. Jugé que l'aubergiste ne saurait s'exonérer de la responsabilité établie par l'article 1953 du C. civ. parce que le voyageur ne l'aurait pas averti de la présence des valeurs renfermées dans sa voiture, la loi n'imposant pas à ce dernier l'obligation d'un avertissement préalable (Trib. Blois, 30 avril 1872, *Droit*, 8 août 1872).

IV. La disposition de l'article 2, § 2, de la loi du 25 mai

1838, qui attribue aux juges de paix le droit de prononcer, jusqu'au taux de la compétence, en dernier ressort, des tribunaux de première instance, sur les contestations entre les aubergistes et les voyageurs pour perte ou avarie de leurs effets, est applicable au cas où la chose perdue consiste en argent (Nîmes, 9 mars 1865, S. 66.2. 88). — Il n'y a pas lieu, non plus, pour l'application de cet article, de distinguer entre le cas où les effets apportés par les voyageurs ont été remis aux mains de l'aubergiste et celui où ce dépôt n'a pas été effectué (même arrêt).

V. Voici quelques décisions concernant les hôteliers et aubergistes :

Le cabaretier qui n'est pas logeur n'est pas tenu d'avoir le registre prescrit par l'article 475, C. pén. (Justice de paix de Saint-Jean-de-Mont, 10 juin 1880, *Mon. J. Paix*, 1880, p. 315; Cass. 5 décembre 1891, *Mon. J. Paix*, 1892, p. 69).

Les hôteliers, aubergistes et logeurs ne sont pas obligés d'inscrire sur le registre spécial le nom d'un voyageur au moment même de son arrivée (Cass. 24 avril 1880, *Mon. J. Paix*, 1880, p. 505).

La responsabilité des hôteliers et aubergistes édictée par l'article 1952, C. civ. s'applique aussi bien aux animaux qui leur sont confiés par les voyageurs qu'aux effets apportés par ces derniers (Just. de paix du Mans, 17 janv. 1879, *Mon. J. Paix*, 1880, p. 542).

L'hôtelier n'est pas fondé à réclamer au voyageur, en outre du prix de location de l'appartement et de celui des choses consommées, une somme quelconque à titre de service d'hôtel.

Et si le voyageur se refuse à payer le service, l'hôtelier ne peut pas, sans encourir une responsabilité, retenir les effets et bagages (Just. de paix de Saujon, 24 mars 1880. *Mon. J. Paix*, 1880, p. 79).

Voir une dissertation sur la responsabilité de l'hôtelier en cas de vol (*Mon. J. Paix*, 1882, p. 49).

VI. Le privilège de l'aubergiste sur les effets déposés chez lui par un voyageur frappe même les objets qui ne sont pas la propriété du voyageur, alors que l'aubergiste les a reçus dans l'ignorance de cette circonstance (Dijon, 11 juillet 1872, S. 73.2.104).

VII. Mais le propriétaire d'un hôtel meublé ne peut invoquer le § 1er de l'art. 2102, C. civ., et réclamer le privilège de propriétaire.

Il ne peut davantage réclamer le privilège d'aubergiste alors qu'il s'agit d'un hôtel qui n'est pas destiné à recevoir tous les voyageurs, à raison du luxe des appartements et du prix du loyer; et que, d'autre part, le locataire qui a souscrit un engagement de six mois de loyer ne peut, à raison de cet engagement même, être considéré comme voyageur (Trib. Seine, 6 février 1866, *Gaz. Trib.*, 21 février 1866).

VIII. Le fait d'installer dans un hôtel meublé une personne dans un état de santé désespéré, sans prévenir l'hôtelier de cette circonstance, oblige le locataire à indemniser l'hôtelier du préjudice qu'il a éprouvé par suite du décès de cette personne, et de l'éloignement momentané de la clientèle qui en a été la conséquence.

Ainsi jugé par le tribunal de la Seine, 6e chambre, le 4 février 1882 :

« Attendu qu'il est constant en fait que la demoiselle X... a été installée le 19 juillet 1880, par sa mère, dans un appartement de l'hôtel meublé tenu par V..., avenue..., etc.;

« Que ladite demoiselle était alors mourante et qu'elle est décédée le 26 du même mois ;

« Attendu qu'il n'est pas justifiée par X... qu'il ait prévenu V..., avant l'entrée de sa fille dans l'hôtel, de l'état désespéré de la santé de celle-ci;

« Attendu que le décès de la demoiselle X... a eu nécessairement pour conséquence d'éloigner au moins momentanément la clientèle de l'hôtel ;

« Que ce même décès a aussi occasionné quelques dommages matériels dans l'hôtel de V...;

« Attendu qu'à ce double point de vue la demande en dommages-intérêts de V... contre X... se trouve justifiée;

« Mais attendu que le chiffre de la demande est exagéré et qu'il convient, en présence des éléments d'appréciation fournis, de régler à la somme de 200 francs les dommages-intérêts dus ;

« Par ces motifs, condamne X... à payer à V... la somme de 200 francs titre de dommages-intérêts, etc. »

Autre décision du même tribunal en date du 12 décembre 1882 :

« Attendu que le demandeur réclame une somme de 2,000 francs pour l'indemnité qui lui serait due, par suite du décès, dans son hôtel, du sieur Piollet;

« Attendu que Weber ne justifie pas que cet événement de force majeure ait causé une détérioration ou un dommage à l'appartement loué ;

« Attendu que le sieur Piollet, plus qu'octogénaire, est mort d'une maladie non contagieuse, et qu'à la suite de son décès, il n'a pas été besoin de procéder à l'assainissement de l'appartement dont s'agit ;

« Que le seul préjudice causé à Weber ne résulte que de la non-location pendant un court espace de temps de la chambre où le décès a eu lieu, qu'il a pu être nécessaire de nettoyer, et qui paraît avoir été d'une valeur locative d'environ quatre francs par jour ;

« Attendu, dans ces circonstances, que l'offre de 500 francs, faite par les défendeurs, est largement suffisante ;

« Par ces motifs, déboute Weber de sa demande,

« Déclare les offres faites par les défendeurs, bonnes, valables et libératoires ;

« Et condamne Weber aux dépens. »

ERRATUM. — Page 426 (*Compétence et pénalité en matière de grande voirie*), on reproduit le décret du 12 juillet 1865 concernant le mode de procéder devant les conseils de préfecture ; il faut le remplacer par la loi du 22 juillet 1889, le décret du 13 janvier 1890, et la circulaire du Ministre de l'Intérieur du 31 juillet 1890.

MODÈLES

DE TOUS LES ACTES SOUS SEING PRIVÉ

RELATIFS AUX LOCATIONS DE MAISONS (1).

N° 1. *Modèle d'un engagement sous seing privé que le propriétaire et le locataire doivent signer, afin d'éviter les contestations auxquelles la location verbale peut donner lieu.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure du propriétaire*).
d'une part ;

Et M... (*prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure du locataire*),
d'autre part ;

Ont été faites les conventions suivantes :

M..., propriétaire d'une maison sise à Paris, rue..., n°..., donne à loyer à M... (*le nom du locataire*) ce acceptant, ladite maison, circonstances et dépendances, *ou* une boutique, *ou* un magasin, *ou* un atelier, dans ladite maison, *ou* un appartement à *tel* étage de ladite maison, consistant en *tant* de pièces éclairées par des croisées donnant sur la rue *ou* sur la cour, *tant* de chambres de domestiques situées à *tel* étage, une cave, un grenier, une écurie, une remise; plus la jouissance exclusive de telle cour, ou bien d'un jardin, ou de telle partie de jardin. (*En un mot, faire la désignation complète de tout ce qui fait partie de la location*).

M... (*le nom du propriétaire*) s'oblige de livrer les lieux à M... (*le nom du locataire*) le... (*désigner la date*).

(*Placer ici les clauses particulières.*)

(Lorsqu'il s'agit d'une location faite à un commerçant, à un industriel ou à un artisan, il importe pour éviter les difficultés (voyez p. 508, note 1) d'indiquer le délai du congé que le propriétaire et le locataire devront réciproquement observer pour rompre la location; cette clause peut être ainsi formulée) :

Il est expressément convenu que le propriétaire et le locataire auront réciproquement le droit de rompre la présente location au moyen d'un congé à six semaines (*ou bien* à trois mois) (*ou bien* à six mois).

La présente location est faite moyennant un loyer annuel de... payable de trois mois en trois mois aux époques ordinaires des termes *ou* à telle époque.

Fait double à..., le... mil huit cent...

(*Signatures du propriétaire et du locataire.*)

(Cet acte ne diffère du bail écrit qu'en ce que, dans le bail écrit, on dé-

(1) Voyez p. 25 et suiv. les observations que nous avons faites relativement à la rédaction des actes sous seing privé.

termine la durée du temps pour lequel il est fait (voyez p. 462). Mais les parties peuvent, dans la convention dont nous venons de donner le modèle, insérer, de même que dans un bail écrit, toutes les clauses particulières aux locations, et elles peuvent rompre leur engagement au moyen d'un congé donné dans les délais d'usage (voyez ci-après, modèle n° 2, les clauses que l'on insère le plus communément dans les contrats de lacation.)

N° 2. *Modèle d'un bail de maison.*

Entre les soussignés,

(*Prénoms, nom, qualité, profession et demeure du bailleur ou propriétaire*), d'une part ;

Et (*prénoms, nom, qualité, profession et demeure du preneur ou locataire*), d'autre part ;

Ont été faites les conventions suivantes :

M..., propriétaire d'une maison sise à Paris, rue..., n°... donne à loyer,

(*Si c'est comme principal locataire, ou comme fondé de pouvoir, ou comme tuteur, ou comme mari, ou comme héritier chargé par la justice d'administrer les biens d'une succession, ou comme usufruitier*, on met) :

Au nom et comme principal locataire de la maison appartenant à M..., sise à Paris, rue...

Ou bien, au nom et comme fondé de procuration de M.... passé à... le...

Ou bien, au nom et comme mari de... (*prénoms et nom de la femme*) ;

Ou bien, comme tuteur du mineur (*prénoms et nom du mineur*), propriétaire d'une maison sise à Paris, rue..... n°...

Pour *tant* d'années consécutives qui commenceront (*ou qui ont commencé*) à courir le... pour finir le... *ou bien*, pour trois, six ou neuf années, au choix respectif des parties en s'avertissant réciproquement et par écrit dans le cas de discontinuation, trois *ou* six mois avant l'expiration des trois ou six premières années, lesquelles trois, six ou neuf années commenceront (*ou ont commencé*) à courir le .. (*indiquer l'époque*), pour finir le... (*déterminer l'époque fixée pour la fin du bail*).

A M... (*le nom du locataire*), ce acceptant,

Une maison sise à... rue... n°... telle qu'elle se poursuit et comporte, consistant en *tant* de corps de bâtiments, à *tant* d'étages, *tant* de boutiques, une cour... (*en un mot, bien détailler la maison*), laquelle maison, circonstances et dépendances, M... (*le locataire*) a déclaré bien connaître pour l'avoir vue et examinée dans tous ses détails.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ci-après :

M... (*le locataire*) s'oblige : 1° de garnir la maison pendant la durée du présent bail, de meubles et effets suffisants pour répondre du loyer et de l'exécution des charges ;

2° D'entretenir ladite maison pendant ce temps de toutes réparations locatives, et de la rendre, à la fin dudit bail, conformément à l'état des lieux qui en sera dressé entre les parties, aux frais du preneur, *ou* à frais communs ;

3° De souffrir les grosses réparations qu'il sera nécessaire de faire, sans pouvoir prétendre pour cela à aucune diminution de loyer ni à aucuns dommages-intérêts, quelle que soit la durée desdites réparations *ou* pourvu qu'elles ne durent pas plus de deux mois ;

4° D'acquitter exactement les contributions personnelle et mobilière, de faire en sorte que M... (*le nom du propriétaire*) ne puisse être aucunement

recherché à cet égard; de faire au bailleur le remboursement de la contribution des portes et fenêtres, et de satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus;

5° De payer annuellement au concierge... (*fixer la somme et les époques*);

6° De faire à ses frais la vidange des fosses d'aisances de la maison, ce qui devra avoir lieu tous les... (*déterminer le nombre d'années*) ans;

7° De faire curer à ses frais, et lorsqu'il en aura besoin, le puits de la maison;

8° De ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de résiliation, si bon semble à celui-ci, et de tous dommages-intérêts; *ou bien*, de ne céder ni transporter son droit audit bail en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Mais il lui sera libre de sous-louer, pourvu que ce soit à des personnes qui, par leur état, ne puissent dégrader ou endommager les appartements ou par le bruit qu'elles occasionnent, incommoder les autres locataires, comme taillandier, ferblantier, serrurier et autres gens exerçant métiers à marteau;

9° De ne pouvoir faire aucun changement, démolition, construction, distribution ni percement dans ladite maison, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur;

10° De ne pouvoir mettre des poêles dans les lieux loués qu'en introduisant les tuyaux dans l'intérieur des cheminées et en les conduisant jusqu'à la partie supérieure desdites cheminées;

11° De ne pouvoir faire usage dans les lieux loués de l'éclairage au gaz (1);

12° De laisser, à la fin du présent bail et dans l'état où ils se trouvent, les décors ou constructions utiles, tels que tentures et armoires qu'il aura fait faire ou appliquer dans les lieux pendant le cours du bail, sans pouvoir, pour raison desdits décors et constructions, répéter aucun remboursement ni aucune indemnité;

En outre, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de... que M... (*le nom du locataire*) s'oblige de payer à M... (*le nom du propriétaire*) en la demeure de ce dernier ou à son fondé de pouvoir, en un seul paiement *ou* en deux paiements égaux, *ou* en quatre paiements égaux, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, pour le premier paiement avoir lieu le... et ainsi de suite d'année en année, *ou* de six en six mois, *ou* ou de trois en trois mois, jusqu'à la fin du présent bail.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, et huit jours après un simple commandement demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts (2).

De son côté, M... (*le nom du bailleur*) s'oblige de tenir les lieux clos et couverts, suivant la loi et les usages.

Il est expressément convenu que, dans le cas où le bailleur viendrait à vendre ladite maison, l'acquéreur aura le droit de résilier le présent bail en avertissant, par écrit et six mois d'avance, le preneur, sans que ce dernier puisse prétendre pour ce fait aucune indemnité ni dédommagement, *ou bien*, à la charge par l'acquéreur de payer audit preneur, qui l'accepte, la somme de... à titre d'indemnité.

---

(1) Voyez p. 158. — (2) Voyez p. 485 et 486

(Lorsqu'on est convenu de payer un an *ou* six mois *ou* ou trois mois d'avance, on ajoute) :

M... (*le nom du propriétaire*) reconnaît que M... (*le nom du locataire*), lui a payé la somme de... pour une année *ou* six mois *ou* trois mois desdits loyers payés d'avance, lesquels seront imputables sur la dernière année *ou* les six derniers mois *ou* les trois derniers mois de jouissance, sans intervertir l'ordre des paiements ci-dessus indiqués.

Les clauses qui précèdent ne sont point réputées comminatoires ; elles devront être exécutées à la rigueur, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Fait double à... le... mil huit cent...

Observation.

Les clauses contenues au modèle ci-dessus sont celles que l'on insère le plus fréquemment dans les baux. Les parties peuvent, au reste, modifier à leur volonté, et ajouter celles que nécessitent les circonstances. Quant aux précautions à prendre pour la rédaction des baux sous seing privé, *voyez* ce que nous avons dit, p. 25 et suiv.

N° 3. *Modèle d'un bail d'appartement*

Entre les soussignés :

M... (*Prénoms, nom, qualité, profession et demeure du bailleur ou propriétaire*), d'une part ;

Et M... (*prénoms, nom, qualité, profession et demeure du preneur ou locataire*), d'autre part ;

Ont été faites les conventions suivantes :

M... propriétaire d'une maison, sise à Paris, rue... n°....

Donne à loyer pour *tant* d'années entières et consécutives qui commenceront *ou* qui ont commencé à courir le... pour finir le... (*ou bien :* pour trois, six ou neuf années au choix respectif des parties), (*ou bien :* pour six ou neuf années au choix du bailleur seulement) qui commenceront à courir le... pour finir le...

A M... (*nom du locataire*) ce acceptant,

Un appartement *à tel* étage de la maison, sise à... rue... n°... consistant ledit appartement *en tant* de pièces éclairées par des croisées donnant sur la rue *ou* sur la cour... et dont dépendent *telle* chambre de domestique, située à tel étage, une cave, un bûcher, un grenier, une écurie, une remise, etc...

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ci-après :

M... (*le locataire*) s'oblige : 1° de garnir ledit appartement pendant la durée du présent bail, de meubles et effets suffisants pour répondre des loyers et de l'exécution des charges ;

2° D'entretenir ledit appartement pendant ce temps de toutes réparations locatives et de le rendre, à la fin du présent bail, conformément à l'état des lieux qui en sera fait double entre les parties aux frais du preneur immédiatement après son entrée en jouissance (*ou bien :* à frais communs immédiatement après l'entrée en jouissance du preneur) ;

3° De souffrir les grosses réparations qu'il sera nécessaire de faire, sans pouvoir prétendre pour cela à une diminution de loyer ni à aucuns dommages-intérêts, pourvu que ces réparations ne durent pas plus de six semaines ;

4° D'acquitter exactement les contributions personnelle et mobilière (*indiquer si le locataire est tenu de la contribution des portes et fenêtres*)

(*S'il est convenu que le locataire devra participer aux gages du concierge et aux frais d'éclairage*, on met) :

5° De payer annuellement *ou* tous les trois mois, pour participation aux gages du concierge, la somme de... et pour frais d'éclairage, la somme de...;

6° De ne pouvoir céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de résiliation, si bon semble à celui-ci, et de tous dommages-intérêts; *ou bien*, de ne céder ni transporter son droit audit bail en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Mais il lui sera libre de sous-louer, pourvu que ce soit à des personnes qui, par leur état, ne puissent dégrader ou endommager l'appartement ou par le bruit qu'elles occasionnent, incommoder les autres locataires, comme taillandier, ferblantier, serrurier et autres gens exerçant métiers à marteau ;

7° De ne pouvoir faire aucun changement, démolition, construction, distribution ni percement dans ledit appartement, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur;

8° De ne pouvoir mettre de poêles dans les lieux loués qu'en conduisant les tuyaux dans l'intérieur des cheminées, et en les élevant jusqu'à la partie supérieure desdites cheminées;

9° De ne pouvoir faire usage dans les lieux loués de l'éclairage au gaz;

10° De ne pouvoir mettre, sur les appuis des croisées, des caisses ou pots à fleurs;

11° De ne pouvoir étendre du linge aux croisées ni suspendre à l'extérieur des cages à oiseaux ;

12° De laisser, à la fin du présent bail et dans l'état où ils se trouvent, les décors ou constructions utiles, tels que tentures et armoires qu'il aura fait faire ou appliquer dans les lieux pendant le cours du bail, sans pouvoir, pour raison desdits décors et constructions, répéter aucun remboursement ni indemnité;

(*Si la location est faite à un commerçant, à un industriel ou à un artisan* avec faculté d'introduire l'éclairage au gaz et de placer une enseigne sur la porte d'entrée de la maison et des écussons, on met) :

M... (*le nom du locataire*) aura le droit d'introduire l'éclairage au gaz dans les lieux loués et de placer à l'extérieur et au-dessus de la porte d'entrée de la maison une enseigne de... mètre... centimètres de longeur et de... centimètres de largeur, et sur les pilastres extérieurs de ladite porte deux écussons de.. centimètres de longueur et de.. centimètres de largeur.

En outre, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de... que M... (*le nom du locataire*) s'oblige de payer à M... (*le nom du propriétaire*) en la demande de ce dernier ou à son fondé de pouvoir, en un seul paiement *ou* en deux paiements égaux, *ou* en quatre paiements égaux, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, pour le premier paiement avoir lieu le... et ainsi de suite de trois en trois mois jusqu'à la fin du présent bail.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer et huit jours après un simple commandement demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts.

(*Lorsqu'on est convenu de payer trois* ou *six mois d'avance, comme c'est d'usage pour les boutiques ou magasins, on ajoute*) :

Et M... (*le nom du locataire*) a payé de suite à M... (*le nom du bailleur*), qui le reconnaît, la somme de... pour trois *ou* six mois desdits loyers, lesquels seront imputables sur les trois *ou* six derniers mois de jouissance du

présent bail ; en sorte que l'ordre ci-dessus fixé pour les paiements ne soit aucunement interverti. Dont quittance.

De son côté, M... (*le nom du bailleur*) s'oblige de tenir M... (*le nom du locataire*) clos et couvert suivant la loi et les usages.

Fait double à...., le... mil huit cent...

Voyez ci-dessus p. 658 *Observation* à la suite du modèle n° 2.

N° 4. *Modèle d'un bail de maison de campagne.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms, nom, qualité, profession et demeure du propriétaire*), d'une part ;

Et M... (*prénoms, nom, qualité, profession et demeure du locataire*), d'autre part ;

Ont été faites les conventions suivantes :

M..., propriétaire d'une maison sise à..... donne à loyer pour une année qui commencera *ou* qui a commencé à courir le... pour finir le... *ou* pour tant d'années consécutives qui commenceront *ou* qui ont commencé à courir le.... pour finir le.... à M... (*le nom du locataire*) ce acceptant, une maison de campagne sise à..... consistant..... (*Désigner la maison, les communs, le jardin, etc.*)

M... (*le nom du bailleur*) loue également à M... (*le nom du locataire*) qui accepte, les meubles et effets mobiliers garnissant ladite maison et ses dépendances, tels qu'ils sont détaillés en un état dressé entre les parties, par elles certifié véritable, signé et paraphé et demeuré annexé au présent bail,

Ainsi que le tout se poursuit et comporte, sans réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

Ce bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes que M. ..(*le nom du locataire*) promet d'exécuter fidèlement, savoir :

1° D'entretenir ladite maison de campagne et les dépendances de toutes réparations locatives et de les rendre à la fin du bail conformément à l'état qui en sera dressé aux frais du preneur *ou* à frais communs ;

2° De tenir en bon état les meubles et effets mobiliers compris dans la location, et de les rendre à l'expiration de sa jouissance sans autre détérioration que celle résultant d'un usage modéré, à peine de les remplacer par des objets neufs ;

3° De cultiver et fumer convenablement le jardin sans en changer la distribution et la destination, de tailler les arbres et les vignes sans pouvoir, sous aucun prétexte, les abattre ou les arracher ; enfin de remplacer par des arbres vifs, sains et de bonne nature, ceux qui viendraient à périr pendant le cours du bail, le corps et les branches de ces derniers étant réservés au bailleur ;

4° D'acquitter les contributions personnelles et mobilières et de satisfaire à toutes les charges de police, de manière que pour le tout le bailleur ne puisse être inquiété ;

5° D'acquitter, en déduction des loyers, les impositions foncières dont la propriété peut et pourra être chargée ;

6° De ne pouvoir céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ;

En outre le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de... (le reste comme dans le modèle n° 2 ci-dessus, p. 658 et 659).

N° 5 *Modèle d'un bail d'appartement meublé.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms, nom du propriétaire*), d'une part;
Et M... (*prénoms, nom du locataire*), d'autre part,

Ont été faites les conventions suivantes:

M... donne à loyer pour deux années consécutives qui commenceront à courir du pour finir à pareille époque de l'année... (*ou* pour une année qui commencera à courir du...) à M... qui accepte un appartement garni de meubles dont l'état est ci-annexé, lequel appartement situé au 1er étage, escalier au fond de la cour à droite dépendant d'une maison sise à Paris, rue... n°... et composé d'une antichambre, d'une salle à manger, d'un salon, de deux chambres à coucher, cuisine, cave, chambre de domestique au 5e étage;

Ainsi que ledit appartement se poursuit et comporte sans réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

Ce bail est fait aux charges et conditions suivantes, que le sieur B... promet d'exécuter fidèlement, savoir:

1° D'entretenir ledit appartement et ses dépendances de toutes réparations locatives, et de les rendre à la fin du bail conformes à l'état qui en sera dressé par les soussignés sans frais (*ou* à frais communs) avant l'entrée en jouissance;

2° De tenir en bon état, les meubles et effets mobiliers compris dans la location, et de les rendre à l'expiration de sa jouissance, sans autre détérioration que celles qui résultent d'un usage modéré, à peine de les remplacer par des objets neufs;

3° De ne pouvoir céder à qui que ce soit son droit au présent bail ni sous-louer ledit appartement en tout ou en partie;

4° De laisser, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du présent bail, voir et visiter ledit appartement par les personnes qui se présenteraient pour le louer.

En outre (1) le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de... que le preneur s'oblige à payer au bailleur, en la demande ce dernier, ou par lui, au porteur de ses pouvoirs, en quatre paiements égaux, les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyers, et huit jours après un simple commandement demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts.

De son côté le bailleur s'oblige de tenir le preneur clos et couvert suivant la loi et les uages.

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a payé la somme de... pour six mois desdits loyers payés d'avance, lesquels seront imputables sur les six derniers mois de jouissance.

Fait double à...., le... mil huit cent...

---

(1) *Si la totalité du loyer est payée d'avance, on met.*
En outre, le présent bail est fait moyennant la somme de... que le bailleur reconnaît avoir reçue à l'instant du preneur pour paiement des loyers du présent bail acquittés d'avance

N° 6. *Autre modèle d'une location d'appartement meublé*

(Ce modèle peut être employé lorsque la location en garni est faite sans déterminer le temps de sa durée).

Entre les soussignés,

M... d'une part ;
Et M... d'autre part ;

Ont été faites les conventions suivantes :

M.... donne à loyer à M.... ce acceptant, un appartement garni des meubles dont l'état est ci-annexé, lequel appartement est situé au 1er étage, escalier... d'une maison sise à Paris, rue..., n°..., et composé d'une antichambre, salle à manger, etc. (*désigner complétement l'appartement*).

M.... (*le nom du locataire*) s'oblige :

1°, 2°, 3°. (comme au modèle précédent).

De son côté le bailleur s'oblige à tenir le preneur clos et couvert selon la loi et les usages.

La présente location est faite au mois (*ou* à la quinzaine *ou* à la huitaine (1) pour entrer en jouissance le... et moyennant le prix de... par mois, (*ou* par quinzaine *ou* par huitaine) payable d'avance.

Il est expressément convenu que les soussignés auront réciproquement le droit de rompre le présent engagement au moyen d'un congé donné au plus tard quinze jours avant la fin du mois en cours de jouissance (*ou bien* huit jours avant la quinzaine en cours de jouissance, *ou bien* quatre jours avant la fin de la semaine en cours d'exécution).

Pendant cedit délai de quinze jours, *ou* de huit jours, *ou* de quatre jours, le preneur s'oblige à laisser voir et visiter son appartement par ceux qui se présenteraient pour le louer.

M... (*le bailleur*) reconnaît par le présent que M... (*le preneur*) lui a payé comptant la somme de... pour prix d'un mois *ou* de.... jours de location acquitté d'avance.

Fait double à Paris, le... mil huit cent...

N° 7. *Modèle d'un bail de boutique*

Entre les soussignés,

(*Indiquer les prénoms, noms, professions ou qualités et demeures des contractants*).

A été convenu ce qui suit :

M... (*le nom du bailleur*), propriétaire d'une maison sise à Paris, rue .. n°...

---

1) D'après l'usage de Paris, en matière de location en garni, la semaine se compose de sept jours, du jour de l'entrée au jour correspondan de la semaine suivante à midi, quelle que soit l'heure d'entrée le premier jour.

La quinzaine se compose de quatorze jours, du jour de l'entrée au jour correspondant de la seconde semaine qui suit à midi, quelle que soit l'heure de l'entrée le premier jour.

Le mois se compose du nombre de jours existant entre la date du jour du mois de l'entrée, à la date correspondante du mois suivant, quelle que soit l'heure de l'entrée du premier jour (Voyez p. 554, note 2)

Donne à loyer pour *tant* d'années consécutives qui commenceront (*ou* qui ont commencé) à courir le... pour finir le... (*ou bien* : pour trois, six *ou* neuf années, au choix respectif du bailleur et du preneur (*ou bien*, pour six *ou* neuf années au choix du bailleur seulement),

A M... (*le nom du locataire*),

Une boutique, arrière-boutique, entresol composé de *tant* de pièces, le tout dépendant d'une maison sise à..., rue..., n°.., laquelle boutique se trouve être la première *ou* la seconde à droite *ou* à gauche de la porte cochère de ladite maison;

Ainsi que cette boutique se trouve exister, sans aucune exception ni réserve, M... (*le locataire*) déclarant la bien connaître pour l'avoir vue et visitée dans tous ses détails.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions ci-après :

M... (*le locataire*) s'oblige : 1° de garnir les lieux loués de meubles, effets mobiliers et marchandises, en quantité suffisante pour répondre du paiement des loyers pendant la durée du présent bail;

2° D'entretenir et de rendre ladite boutique et dépendances à la fin du bail en bon état de réparations locatives, et conformément à l'état des lieux, qui sera dressé aux frais du preneur, lors de son entrée en jouissance;

3° De ne pouvoir, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, rien changer à la devanture de la boutique, ni appliquer aucune écriture, enseigne ou indication quelconque de sa profession ou de sa marchandise, ailleurs que sur la devanture de ladite boutique;

4° De ne pouvoir établir dans la boutique aucun poêle ou fourneau,

5° De tenir la boutique, d'après sa destination, constamment ouverte et achalandée;

6° De ne faire dans cette boutique aucun autre commerce que celui de... (*bien désigner le genre de commerce*), de ne pouvoir jamais y vendre ou annoncer, de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, aucun article des autres professions établies dans ladite maison et desquelles professions il déclare avoir pris connaissance;

7° De faire faire à ses frais, au droit et dans l'étendue des lieux loués, le balayage et l'arrosement de la voie publique et de satisfaire aux autres charges de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

M... (*le nom du locataire*) aura le droit d'introduire dans les lieux loués l'éclairage au gaz.

En outre, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de... que le preneur s'oblige de payer au bailleur en la demeure de ce dernier, ou à son fondé de pouvoir, en quatre paiements égaux, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, pour le premier paiement avoir lieu le...

A défaut de paiement d'un seul terme de loyers et huit jours après un simple commandement demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

De son côté, le bailleur s'oblige de tenir le preneur clos et couvert, suivant la loi et les usages.

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a payé la somme de... pour six mois desdits loyers payés d'avance, lesquels seront imputables sur les six derniers mois de jouissance.

Fait double à..., le... mil huit cent...

(*Signatures du bailleur et du preneur*).

N° 8. *Modèle d'un cautionnement de bail.*

(*Lorsque la caution intervient au bail, on met*) :

Au présent bail est intervenu M... (*prénoms, nom, profession* et *demeure de la personne qui se porte caution*), lequel s'est rendu et constitué volontairement caution, garant et répondant du sieur... (*le nom du locataire*) envers M... (*le nom du bailleur*) ce acceptant, pour raison tant du paiement des loyers que de l'exécution de toutes les autres charges, clauses et conditions stipulées au présent bail, et a signé avec les parties.

Fait triple à..., le... mil huit cent...

(*Signatures de la caution, du bailleur et du preneur*

Autre modèle d'un cautionnement de bail.

(Lorsque la caution n'intervient pas au bail, le cautionnement peut se mettre sur l'original appartenant au bailleur, et, dans ce cas, il n'a pas besoin d'être fait triple; *Voyez* pour quel motif, p. 32).

Je soussigné... (*prénoms, nom, profession ou qualité et demeure de la caution*), après avoir pris connaissance du bail fait le... (*indiquer la date*), par M... au profit de M..., de *tels* lieux qu'il lui a loués, et dont la teneur est en l'acte ci-dessus, déclare me rendre volontairement caution et garant de M... (*le locataire*), et m'oblige, pour le cas où il ne paierait pas ses loyers ou n'accomplirait pas toutes les autres conditions portées audit bail, à payer lesdits loyers et accomplir moi-même aux lieu et place dudit sieur... (*le locataire*) toutes lesdites conditions, et ce, sur la simple sommation à moi faite par M... (*le nom du propriétaire*), et sans qu'il soit besoin de le faire ordonner en justice.

Fait à..., le... mil huit cent...

(*Signature de la caution*).

N° 9. *Modèle de ratification d'un bail par la femme du preneur.*

(Lorsque le locataire est marié ou va se marier, le propriétaire peut insérer dans le bail une clause par laquelle le preneur s'engage à le faire ratifier par sa femme, et cette dernière, en consentant à cette ratification, s'oblige à son exécution conjointement et solidairement avec son mari. Si le bail est sous seing privé, la ratification peut avoir lieu de même; on peut mettre) :

La soussignée... épouse de M... (*les nom et qualité du preneur*) demeurant à... et de lui dûment autorisée à l'effet du présent (*si le mari est absent, l'autorisation doit être donnée à la femme par acte notarié; s'il est présent, la mention de son autorisation dans l'acte qu'il signe avec elle suffit*);

Laquelle, après avoir pris communication d'un acte sous signatures privées, en date du... contenant bail pour *tant* d'années à partir du... et pour finir le... au profit du sieur... son mari, par le sieur... (*le propriétaire*) demeurant à... d'une maison entière, sise à... rue... n°... moyennant un loyer annuel de... outre les charges, clauses et conditions portées audit bail;

A déclaré qu'elle approuve, confirme et ratifie, de la manière la plus expresse, le bail ci-dessus daté et énoncé, voulant qu'il ait et reçoive sa pleine et

entière exécution, en conséquence, elle reconnaît qu'elle se trouve et demeure obligée solidairement avec son mari, au paiement des loyers et à l'exécution des charges et conditions, le tout dans les termes et de la manière exprimés audit bail, et a signé.

Fait à.., le... mil huit cent ...

(On peut faire cette ratification par acte séparé ou sur le double du propriétaire. — Cet acte ne renfermant d'engagement que de la part de la femme, il n'est pas nécessaire qu'il soit fait double. — Si le bail a été passé par-devant notaire, la ratification doit aussi avoir lieu par-devant notaire).

N° 10. *Modèle d'un état des lieux*

Les soussignés,

M... propriétaire d'une maison sise à Paris, rue... n°... d'une part;

Et M... locataire de ladite maison *ou* d'un appartement dépendant de ladite maison *ou* d'une boutique dépendante de ladite maison, en vertu de *tel* bail, d'autre part;

Après avoir pris une entière connaissance et examiné avec attention et détail toutes les parties et dépendances de ladite maison, *ou* dudit appartement, *ou* de ladite boutique, ont vérifié, reconnu, et constaté ce qui suit;

(*S'il s'agit de l'état des lieux d'une maison entière, on met*) :

Ladite maison consiste en *tant* de corps de logis, situés de *telle* manière.

Le premier corps de logis composé de *tant* d'étages,

Le second corps de logis composé de *tant* d'étages, et ainsi de suite.

Premier corps de logis.

On commence par indiquer le nombre de berceaux de caves que contient ce corps de logis; on fait la description des portes, de leurs fermetures, des soupiraux et des différentes divisions qui s'y trouvent; on passe ensuite au rez-de-chaussée, on en décrit successivement chaque pièce. Dans chaque pièce on énonce le nombre des croisées, en indiquant d'où elles tirent leur jour, quelle est leur forme, leur étendue.

On compte ensuite le nombre de portes, on décrit leur dimension, la nature de la matière qui les compose et leur ferrure.

Vient ensuite le pourtour de la pièce, tel que les lambris, soit de hauteur, soit d'appui, les dessus de portes et les tableaux, dont il faut indiquer les sujets et les bordures, les glaces, les endroits où elles sont placées, leurs dimensions, leur qualité, leurs parquets et leurs bordures.

Après quoi on s'occupe des autres objets qui peuvent se rencontrer, tels que buffets, armoires, tables et tablettes, dont on décrit le nombre, la forme et les dimensions.

Il est nécessaire aussi de décrire dans chaque pièce la cheminée, le parquet ou carreau, enfin le plancher haut. On dit si les solives sont apparentes ou recouvertes d'un plafond.

Quand il existe des baies, dans lesquelles il y a des gonds ou d'autres pièces de serrurerie, destinées à recevoir des fenêtres ou des portes, et que ces fenêtres ou ces portes manquent, on doit en faire l'observation.

Après la description du rez-de-chaussée, on passe à celle du premier étage et des autres étages successivement jusqu'aux greniers.

(*Lorsqu'il s'agit de l'état des lieux d'un appartement, on dit*).

Ledit appartement se compose, avec ses dépendances, de :

Au rez-de-chaussée, deux caves, une écurie, une remise, une petite pièce servant de sellerie.

Au premier étage, une antichambre, une salle à manger avec office, un salon, une chambre à coucher, un boudoir, une seconde chambre à coucher avec cabinet de toilette, plus, dans le corps de logis en aile à gauche, une cuisine avec office.

Au cinquième étage, deux chambres de domestique

Le tout, au surplus, détaillé plus amplement ci-après, savoir

Rez-de-chaussée. — Caves.

On y descend sous le vestibule par des degrés conduisant à un couloir commun.

Lesdites caves se composent de deux berceaux aérés et voûtés par le haut.

On entre dans la première cave par une porte ferrée de deux pentures et de deux gonds, moraillon, pitons, cadenas et sa clef. Pour la séparation des vins, *tant* de cases en maçonnerie en *tel* état.

On entre dans la seconde cave par une porte ferrée de *tant* de pentures et de *tant* de gonds, moraillon, pitons, cadenas et sa clef, en *tel* état

Écurie.

Elle est la deuxième à gauche en entrant dans la cour. Elle est fermée par une porte en chêne à deux vantaux, ferrée de *tant* de pentures avec leurs gonds, à pointes *ou* à scellement, et d'un moraillon avec ses pitons et son cadenas.

Au long du mur de droite règne une mangeoire composée d'un fond et d'un devant en charpente scellés aux abouts et garnis de quatre anneaux d'attache.

En contre-haut, il y a un râtelier de même longueur, composé de deux lisses et de vingt roulons en bois, dont *tant* de roulons manquent.

Le plancher haut est à solives apparentes, et le bas est en pavage de grès, dont il manque *tant* de pavés.

Ladite écurie est éclairée par une ouverture pratiquée dans le mur et sans fermeture aucune.

Les murs sont en assez bon état et non peints ; la porte est peinte en dehors seulement.

Remise.

(On en fait la description en suivant le même ordre).

Sellerie.

(Même moyen pour sa description).

Appartement au premier étage.

On y entre par une porte à deux battants, à panneaux des deux faces, avec chambranles, contre-chambranles et ébrasement.

Cette porte est ferrée de *tant* de fiches à vases ou de *tant* de charnières, et fermée par une serrure de sûreté, avec deux clefs et bouton de pêne. A l'intérieur sont deux verrous montés sur platines avec poignées pour les faire mouvoir, et leurs gâches.

Antichambre.

La porte en a été décrite ci-contre.

(On mentionne le carrelage et sa nature, ainsi que la dimension des carreaux, le poêle, s'il en existe, les armoires).

(On décrit la fenêtre, le nombre et la dimension des carreaux de vitres, la nature du bois, la forme, si elle est à deux vantaux, les ferrures).

Salle à manger.

(Mêmes observations).

Quant aux autres pièces, il faut faire un article séparé pour chacune d'elles, et donner sous chaque article la description de tous les objets qui s'y trouvent.

(*S'il s'agit de l'état des lieux d'une boutique, il faut mettre*) :

Laquelle boutique et dépendances se composent de :

1° Une grande pièce au rez-de-chaussée de tant de mètres de longueur et tant de largeur, servant de boutique, ayant son entrée sur telle rue, par une porte... (*décrire cette porte, la nature du bois, la ferrure*).

La fermeture de la boutique se compose de tant de planches en bois de... (*indiquer la nature du bois*) peintes de *telle couleur*, s'adaptant les unes à côté des autres, assujetties par une barre de fer que l'on fixe intérieurement au moyen de boulons et de clavettes aussi en fer.

Ou bien : la fermeture de la boutique consiste en tant de volets de chêne (*de telle manière*), etc.

Le carrelage ou parquet de la boutique est en bon état *ou* vieux, usé ; il y manque *tant* de carreaux, *ou* il y a *tant* de carreaux cassés.

La cloison qui sépare la boutique de l'arrière-boutique est... (indiquer la nature de cette cloison).

Ladite cloison, ainsi que l'intérieur des gros murs et le plafond, nous ont paru d'une surface égale et non dégradée, *ou* dégradée, à l'exception de telle partie.

La porte intérieure qui communique de la boutique à l'arrière-boutique est de *tel* bois, peinte de *telle* couleur (si elle est vitrée, indiquer le nombre de vitres et leur dimension).

2° Une arrière-boutique (pour cette description on procède de la même manière et dans le même ordre).

3° Deux pièces à l'entresol. On y monte par un escalier en bois, éclairé par... garni d'une rampe en fer (*ou en bois*).

La première pièce éclairée, etc. (pour décrire cette pièce on procédera de la manière indiquée ci-dessus).

La seconde pièce...

(Lorsque l'état des lieux est terminé, on met) :

Fait double et certifié véritable, à..., le... mil huit cent..

(*Signatures*).

Observation.

Quand il s'agit d'une location consentie au profit d'un commerçant ou d'un industriel, il est de l'intérêt du propriétaire de faire dresser un plan des localités et de le joindre à l'état des lieux, après avoir été approuvé et signé par les parties. En effet, si des changements sont opérés par le locataire, le plan offre un moyen facile et certain de reconnaître quelle était, au moment du bail, la distribution des lieux.

N° 11. *Modèle de continuation ou renouvellement de bail.*

Les soussignés (M... *le bailleur*) et (M... *le preneur*), qualités et domiciliés au bail dont la teneur est ci-dessus, et des autres parts, sont convenus que ledit bail fait double entre eux par acte sous seing privé, à... le... pour *tant* d'années qui finiront le... à raison de *tant* par année, d'une maison *ou* d'un appartement, *ou* d'un boutique, *ou* d'un magasin, est prorogé et continuera d'avoir cours pendant l'espace de... (*fixer le nombre d'années*), aux mêmes charges, clauses et conditions qui y sont exprimées et au même prix par chaque année, payable de la même manière et aux époques qui y sont portées.

(S'il y avait augmentation ou diminution dans le prix du loyer, on mettrait):

Mais, toutefois, au prix de... par année, que M... (*le locataire*) s'oblige de payer à M... (*le propriétaire ou le bailleur*), par quartier de trois en trois mois, *ou* par moitié, de six en six mois, *ou* par année, et dont le premier paiement se fera le..., le second le..., et ainsi de suite (de trois en trois mois, *ou* de six en six mois, *ou* d'année en année) jusqu'à la fin du bail.

Fait double entre les soussignés, à... le. ., mil huit cent...

(*Signatures*).

N° 12. *Modèle de cautionnement d'un renouvellement de bail.*

Je soussigné... (*prénoms, nom, profession ou qualité et demeure*) après avoir pris connaissance des renouvellement et continuation de bail faits le (*indiquer la date*) par M... (*le nom du bailleur ou propriétaire*) au profit de M... (*le nom du locataire*) de *tels lieux* et dont la teneur est en l'acte sous seing privé ci-dessus, déclare me rendre volontairement caution et garant de M... (*le nom du locataire*), et m'oblige, pour le cas où il ne remplirait pas les conditions portées auxdits renouvellement et continuation de bail, tant celles des paiements aux époques déterminées, que toutes les autres, à les accomplir moi-même aux lieu et place de M... (*le locataire*), et ce, sur la simple sommation faite par M... (*le propriétaire*), et sans qu'il soit besoin de le faire ordonner en justice.

Fait à Paris, le... mil huit cent... (*Signature de la caution*).

(Ce renouvellement de cautionnement peut se mettre au bas de celui des originaux du renouvellement de bail qui reste entre les mains du propriétaire).

N° 13. *Modèle d'un transport ou cession de bail.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms, nom, profession ou qualité et domicile du bailleur ou cédant*), d'une part;

Et M... (*prénoms, nom, profession ou qualité et domicile du preneur ou cessionnaire*), d'autre part;

Ont été faites les conventions suivantes:

M... (*le nom du cédant*) cède et transporte par le présent, à M... (*le nom du cessionnaire*), ce acceptant, son droit pour le temps qui en reste à expirer à compter du... (*indiquer le jour à partir duquel la cession est faite*)

au bail qui lui a été fait par M... (*le nom du propriétaire*) suivant un acte reçu par Me... notaire à... le *tel* jour dûment enregistré, *ou* par acte sous seing privé le... (*indiquer la date du bail*) pour *tant* d'années, à compter du... d'une maison ou d'un appartement (*ou de tout autre lieu*) dépendant de la maison sise à..., rue..., no... moyennant la somme de... par chaque année, payable de trois mois en trois mois les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, *ou* de six en six mois, *ou* d'année en année, et dont le premier paiement se fera le... le second le... et ainsi de suite de trois en trois mois *ou* de six en six mois, *ou* d'année en année jusqu'à la fin du bail.

(*Enoncer en outre les charges, clauses et conditions portées au bail*), duquel dit bail, M... (*le cessionnaire*) déclare avoir pris connaissance.

La présente cession de bail est faite à la charge par M..., cessionnaire, qui s'y oblige : 1° d'exécuter toutes les charges, clauses et conditions portées au bail susmentionné, 2° de payer en l'acquit du cédant à M... (*le propriétaire*) à compter dudit jour... (*indiquer le jour à partir duquel la cession est faite*) jusqu'à la fin dudit bail aux époques et de la même manière que le cédant s'y est obligé, les... francs (*indiquer la somme*) de loyer annuel, dus à M... (*le nom du propriétaire*) pour la location de la maison (*ou* de l'appartement) ci-dessus désignée, en sorte que le premier paiement à la charge de M..., cessionnaire, écherra et sera fait le..., et ainsi de suite de trois en trois mois *ou* de six en six mois, *ou* d'année en année jusqu'à la fin du présent bail ; le tout de telle sorte que le sieur..., cédant, ne soit aucunement inquiété, poursuivi, ni recherché à ce sujet.

(S'il y a un pot-de-vin, on ajoute) :

Et en outre, le présent transport de bail est fait moyennant la somme de... à titre de pot-de-vin que M... (*le cédant*) reconnaît avoir présentement reçu de M... (*le cessionnaire*). Dont quittance.

(S'il y a des loyers payés d'avance, on ajoute) :

M... (*le cédant*) reconnaît avoir reçu de M... (*le cessionnaire*) la somme de... pour le remboursement des six mois de loyer payés d'avance au propriétaire.

M... (*le cessionnaire*) reconnaît que remise lui a été faite de l'expédition du bail transporté (*ou bien si le bail est sous seing privé*), du double du bail transporté et de l'état des lieux fait avec le propriétaire.

Fait double à... le... mil huit cent...

(*Signatures*).

N° 15. *Modèle d'un désistement ou résiliation de bail.*

Les soussignés,

M... (*prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure du propriétaire*), d'une part ;

Et M... (*prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure du locataire*), d'autre part ;

Ont fait entre eux les conventions suivantes :

M..., propriétaire d'une maison sise à..., rue..., no..., et M..., locataire de ladite maison *ou* d'un appartement, *ou* d'une boutique, *ou* d'un magasin et dépendances dans ladite maison, se sont, par ces présentes, volontairement désistés et départis de l'effet de l'exécution du bail à loyer fait par M... (*le nom du propriétaire*) à M... (*le nom du locataire*) pour *tant* d'années

qu ont commencé le... (*indiquer les jour, mois et an*) à raison de *tant* par année, de la maison *ou* de l'appartement, *ou* de la boutique, *ou* du magasin sus-désignés, suivant un acte passé devant *tel* notaire à .., le *tel jour*, dûment enregistré, *ou* par acte sous seing privé en date de *tel jour;* et ont consenti respectivement que ledit bail fût et demeurât nul et résolu, sans aucuns dépens, dommages et intérêts de part ni d'autre pour le temps qui en reste à courir à compter du... (*fixer l'époque*) prochain, jour auquel M... (*le nom du locataire*) promet et s'engage de vider ladite maison *ou* ledit appartement, *ou* ladite boutique, *ou* ledit magasin et dépendances et la (*ou* les) rendre en bon état de réparations dont les locataires sont tenus à M... (*le nom du propriétaire*) pour en disposer par lui comme bon lui semblera, sans préjudice des loyers qui seront dus audit jour, et que M .. (*le locataire*) s'oblige de payer, conformément audit bail, qui à cet égard conservera son entière force et vertu.

Fait double à..., le. .. mil huit cent...

(*Signatures*).

N° 14. *Modèle d'un sous-bail fait par un principal locataire à un sous-locataire.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms et nom*), principa locataire d'une maison sise à..., rue..., n°... appartenant à M... (*le nom du bailleur*), en vertu d'un bail sous seing privé en date du... d'une part;

Et M... (*prénoms, nom, profession ou qualité, et demeure du sous-locataire*), d'autre part;

Ont été faites les conventions suivantes :

M... sous-loue en sadite qualité à M... pour le temps qui en reste à courir à compter du... (*indiquer l'époque à laquelle le sous-locataire entrera en jouissance*) de son propre bail, qui finira le... (*indiquer l'époque de la fin du bail*), la maison ci-après désignée consistant .. (*énumérer les corps de logis de cette maison*), *ou* un appartement à *tel* étage sur la rue *ou* sur la cour de la maison ci-dessus désignée, consistant en *tant* de pièces, savoir (*énumérer toutes les pièces et en faire la désignation*).

Et ce, moyennant la somme de... par année, payable par quartier de trois mois en trois mois, *ou* par moitié de six en six mois, *ou* par année, et dont le premier paiement se fera le..., le second le.... et ainsi de suite de trois en trois mois, *ou* de six en six mois, *ou* d'année en année jusqu'à la fin dudit sous-bail.

La présente sous-location est faite en outre aux charges, clauses et conditions ci-après

(Pour les clauses et conditions que l'on peut insérer dans les baux et sous-baux, *voyez* ci-dessus, modèles n°s 2 et 3, pages 659 et 661).

Et M... (*le sous-locataire*) promet et s'oblige d'acquitter le prix de la présente sous-location à compter du... jour de son entrée en jouissance, et d'accomplir en outre toutes les conditions susmentionnées.

Fait double à..., le... mil huit cent...

(*Voyez* page 238 et suiv.).

(*Signatures*).

N° 16 *Modèle d'une quittance de loyer.*

Je soussigné propriétaire (*ou principal locataire*) d'une maison sise à..., rue. , n°..., reconnais avoir reçu de M.... locataire de ladite maison, *ou* d'une boutique, *ou* d'un appartement, *ou* d'une chambre à *tel* étage de ladite maison, la somme de... pour paiement de trois mois, *ou* de six mois, *ou* d'une année de loyer échus le... (*désigner les jour, mois et année de l'échéance du loyer*), et la somme de... pour sa contribution des portes et fenêtres. Dont quittance à..., le... mil huit cent...

(*Signature du propriétaire*).

(*Si celui qui donne quittance est un fondé de pouvoir, il met*) :

Je soussigné fondé de procuration de M..., propriétaire d'une maison sise ...., rue..., n°..., ladite procuration, en date du..., dûment enregistrée... (*le reste comme au modèle ci-dessus*).

N° 17. *Modèle d'un congé sous seing privé.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms et nom*), propriétaire d'une maison sise à.... rue..., n°..., d'une part ;

Et M... (*prénoms et nom*), locataire d'un appartement à *tel* étage *ou* d'une boutique, *ou* d'un magasin et dépendances situés dans la maison susdésignée, d'autre part ;

A été convenu de ce qui suit :

(*Si le congé est donné par le propriétaire au locataire, on met*)

M.... (*nom du propriétaire*) donne, par ce présent, congé à M.... (*le nom du locataire*) de l'appartement, *ou* de la boutique, *ou* du magasin qu'il occupe dans ladite maison pour sortir des lieux loués le..., heure de midi.

De son côté, M... (*le nom du locataire*) accepte ledit congé, promet et s'oblige de sortir à ladite époque des lieux loués, d'acquitter les loyers qui seront alors échus, de faire les réparations locatives, de justifier de l'acquit de ses contributions, et de remettre les clefs.

(*Si le congé est donné par le locataire au propriétaire on met*) :

M.... (*le nom du locataire*) donne, par le présent, congé à M.... (*le nom du propriétaire*) de l'appartement, *ou* de la boutique, *ou* du magasin qu'il occupe dans ladite maison pour le.... heure de midi, époque à laquelle M.. . (*le nom du locataire*) s'oblige de sortir des lieux loués, d'acquitter les termes de loyers alors échus, de faire les réparations locatives, de justifier de l'acquit des contributions et de remettre les clefs.

M.... (*le nom du propriétaire*) accepte le présent congé pour ladite époque et aux conditions ci-dessus énoncées.

Fait double à..., le... mil huit cent...

(*Signatures*).

(Voyez, page 525, les observations relatives à la rédaction du congé).

N° 18. *Autre modèle de congé sous seing privé.*

Nous soussignés (*noms, prénoms et demeures*), sommes convenus que le bail fait entre nous, devant notaires, *ou* sous signatures privées, le..., d'une maison, *ou* d'un appartement composé de *tant* de pièces dans la maison située à .. et appartenant à *un tel*, au moyen du congé que nous nous donnons respectivement, *ou bien* que M. A..., locataire, me donne et que j'accepte *ou* que M. B.., propriétaire de ladite maison, me donne et que j'accepte, est et demeure résolu pour le terme de... prochain; promettant M..., remettre les lieux par lui occupés le..., heure de midi, et que ledit jour, à cette heure, il sortira et rendra lesdits lieux comme il les a reçus, vidés et en état de réparations locatives, qu'il justifiera de l'acquit de ses contributions, paiera les loyers alors échus et remetttra les clefs de l'appartement *ou* de la maison.

Fait double à..., le... mil huit cent...

(*Signatures*).

N° 19. *Modèle d'une décharge de remise de clefs.*

Je soussigné, propriétaire *ou* principal locataire d'une maison sise à..., rue..., n°..., reconnais que M..., locataire d'un appartement de *tant* de pièces, *ou* d'une boutique, *ou* d'un magasin et dépendances, m'en a remis les clefs et qu'il a en outre satisfait à toutes les obligations des locataires; en conséquence, je le tiens quitte et déchargé de toutes choses relatives à sa location.

Paris, le... (*Signature du propriétaire*).

N° 20. *Modèle d'un bail de meubles.*

Entre les soussignés,

M... (*prénoms, nom*), tapissier marchand de meubles, demeurant à.., d'une part;

Et M... (*prénoms, nom, qualité, profession et demeure*), d'autre part;

A été convenu et arrêté ce qui suit :

M... (*le nom du propriétaire des meubles*) donne à loyer pour une année qui commencera (*ou bien* pour six mois qui commenceront) à courir le... pour finir le... à M... (*le nom du locataire*), ce acceptant, les meubles dont le détail suit, savoir : 1° un feu de cheminée, composé de pelles, pincettes, etc. (*désigner par numéros d'ordre tous les meubles loués, en indiquant les défauts, brisures, etc., qui pourraient y exister*),

Lesquels meubles seront délivrés dans leur état actuel le... et transportés par M... (*le nom du propriétaire des meubles*) et à ses frais, dans l'appartement que M... (*le nom du locataire*) a loué dans une maison sise à..., rue..., n°..

Le présent bail est fait aux charges et conditions suivantes, pour raison desquelles le preneur ne pourra prétendre aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après stipulé, savoir : 1° de faire usage des meubles loués d'après leur destination et de les rendre à la fin du bail dans l'état où il les a reçus, sauf les détériorations provenant d'un usage modéré; 2° de ne pouvoir les sortir de l'appartement ci-dessus indiqué, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur; 3° de ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur

En outre, le présent bail est fait moyennant la somme de... francs de loyer annuel, que le preneur s'oblige de payer au bailleur à..., en sa demeure, en quatre paiements égaux de trois en trois mois, dont le premier paiement aura lieu le..., le second le...; pour continuer ainsi jusqu'à la fin du bail.

M... (*le propriétaire des meubles*) reconnaît que M... (*le locataire*), lui a payé à l'instant *ou* précédemment la somme de... pour six mois d'avance du loyer, laquelle somme sera imputable sur les six derniers mois de jouissance du présent bail.

Dont quittance.

Pour la sécurité de M... (*le nom du propriétaire des meubles*), le présent bail sera, après avoir été enregistré aux frais de M... (*le locataire*), notifié à M..., propriétaire de la maison sise à.. , rue..., n°... avant la délivrance et le transport des meubles dans la même maison; et il lui sera déclaré par l'exploit de notification que M... (*le propriétaire des meubles*) entend que M... (*le nom du propriétaire de la maison*) ne puisse prétendre à aucun privilége sur les meubles présentement loués à M... (*le nom du locataire*). Les frais de la notification seront supportés par ce dernier.

Fait double entre les soussignés à..., le... mil huit cent...

Signatures.

TABLE DES TITRES ET CHAPITRES.

Pages.

Du contrat de louage. 1

TITRE PRÉLIMINAIRE.

Du bail en général. 3
CHAP. Ier. — Des conditions essentielles à la validité du bail. 6
Sect. Ire. — Des personnes qui peuvent louer. 6
Sect. II. — Des choses qui peuvent être louées. 12
Sect. III. — Du prix du bail. 16
CHAP. II. — De la forme, de la preuve et de la durée du bail. 21
Sect. Ire. — Du bail verbal. 24
Sect. II. — Du bail écrit. 24
§ 1er. — Du bail authentique. 24
§ 2. — Du bail sous seing privé, et de son enregistrement. . . . 25
CHAP. III. — Du cautionnement du bail. 30

TITRE Ier

Du bail ou louage des maisons. 33
CHAP. Ier. — De l'entrée en jouissance. 45
Sect. Ire. — Des époques ordinaires de l'emménagement. 45
Sect. II. — Des contestations relatives à l'entrée en jouissance. . . . 46
Sect. III. — De l'état des lieux, de son utilité et de sa forme. . . . 47
CHAP. II. — Des obligations et des droits respectifs du bailleur ou propriétaire, et du preneur ou locataire. 51
Sect. Ire. — Des obligations du bailleur ou propriétaire. 51
§ 1er. — De l'obligation de délivrer au preneur la chose louée. . . 51
§ 2. — De l'obligation d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. 71
§ 3. — De l'obligation de faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail. 81
§ 4. — De l'obligation de garantir le locataire des vices de la chose louée qui en empêchent l'usage. 129
§ 5. — De l'obligation pour le bailleur d'acquitter les contributions à sa charge. 135
Sect. II. — Des obligations du preneur ou locataire. 138

Pages.

§ 1er. — De l'obligation de garnir les lieux loués de meubles suffisants. 138
§ 2. — De l'obligation pour le preneur d'user de la chose louée en bon père de famille. 144
1° User de la chose suivant sa destination. 144
2° Apporter à la conservation de la chose louée tous les soins convenables. 163
3° Rendre la chose en bon état à la fin du bail. 171
§ 3. — De l'obligation de payer le prix. 173
1° Du prix et des difficultés auxquelles il peut donner lieu. . . 173
2° Des causes qui peuvent donner lieu à une remise ou diminution de prix ou à une indemnité. 173
3° Des époques du paiement et de ceux à qui il doit être fait. . 176
4° Des offres et de la consignation des loyers. 184
5° Des effets que produit le défaut de paiement du loyer. 185
6° De la prescription des loyers. 186
§ 4. — De l'obligation pour le preneur d'acquitter les contributions ordinaires et extraordinaires dont il est tenu, de loger les gens de guerre et d'accomplir les charges de police. 188
§ 5. — De l'obligation pour le locataire de laisser voir les lieux qu'il doit cesser d'occuper aux personnes qui se présentent pour louer. 190
Chap. III. — Des droits du bailleur ou propriétaire et de ceux du preneur ou locataire. 193
Sect. Ire. — Droits du bailleur ou propriétaire 193
§ 1er. — Privilége du bailleur. 193
§ 2. — Des poursuites à défaut de paiement des loyers. 211
Sect. II. — Des droits du preneur ou locataire. 223
§ 1er. — Du droit de jouir de la chose louée. 223
§ 2. — Du droit de sous-louer ou de céder le bail. 227
§ 3. — Du principal locataire et du sous-locataire. 238
Chap. IV. — Des différentes espèces de réparations. 248
Sect. Ire. — Des réparations à la charge du propriétaire. 248
Sect. II. — Des réparations locatives. 250
§ 1er. — Des réparations locatives d'après le texte même du Code civil. 252
§ 2. — Des réparations locatives suivant l'usage. 258
Chap. V. — Des contributions publiques 270
Sect. Ire. — Des contributions en général. 270
Sect. II. — De la contribution foncière. 271
Sect. III. — De la contribution des portes et fenêtres. 274
Sect. IV. — De la contribution personnelle et mobilière. 284
Sect. V. — De la contribution des patentes. 289

Pages.
Sect. VI. — Privilége du Trésor. 290
Sect. VII. — Prestation en nature. 370
Sect. VIII. — Taxe sur les billards, sur les cercles. 373
Sect. IX. — Contribution sur les chiens, sur les chevaux et voitures. 373
Sect. X. — De la perception et du recouvrement des contributions. 377
Sect. XI. — Responsabilité des propriétaires et des principaux locataires 379
Sect. XII. — Des poursuites à défaut de paiement des contributions. 384
Sect. XIII. — Des moyens comminatoires. 386
Sect. XIV. — Des réclamations. 387
Sect. XV. — Modèles de réclamations 396
CHAP. VI. — Des lois et règlements de police 402
Sect. Ire. — Des logements insalubres 402
Sect. II. — De la voirie en général 405
Sect. III. — Voirie de la ville de Paris 409
§ 1er. — Grande voirie 409
§ 2. — Police des constructions 411
§ 3. — Des droits de voirie à payer 423
§ 4. — Compétence et pénalité en matière de grande voirie . . . 426
§ 5. — Petite voirie de la ville de Paris et ordonnances y relatives. 428
Sect. IV. — Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes. . 453
CHAP. VII. — De la fin du bail ou du louage des maisons, des causes qui peuvent y donner lieu, et de la tacite réconduction. 461
CHAP. VIII. — Du congé des maisons. 494
Sect. Ire. — Quand il y a lieu de donner congé. 494
Sect. II. — Des époques auxquelles le congé doit être donné, de l'usage actuel de Paris et autres localités. 497
Sect. III. — De la forme du congé, à qui et par qui il doit être donné, de la demande en validité, et des droits d'enregistrement. 524
Sect. IV. — Des effets du congé. 529
CHAP. IX. — De la sortie, de la remise des lieux loués et des contestations qui y sont relatives. 531
Sect. Ire. — De la sortie des lieux. 531
Sect. II. — Des contestations relatives à la sortie et de la remise des lieux, de l'expulsion du locataire. 538
CHAP. X. — Du portier ou concierge et de ses obligations envers les locataires. 543
CHAP. XI. — Du bail ou location des appartements meublés. 552
Sect. Ire. — De la durée et du prix de la location des appartements meublés. 553
Sect. II. — Des obligations et des droits respectifs du bailleur et du preneur d'appartements meublés. 556

Pages.

Sect. III. — Des obligations de police imposées aux particuliers qui, sans être aubergistes, hôteliers ou logeurs de profession, louent des appartements meublés. 558

TITRE II.

Du bail ou louage des meubles. 561

TITRE III.

De la compétence des tribunaux en matière de bail ou de location. . . 571

TITRE IV.

Des hôteliers, aubergistes et logeurs. 584
CHAP. Ier. — Des obligations des hôteliers envers l'autorité. 585
Sect. Ire. — Des contributions auxquelles sont soumis les hôteliers, patente, licence, etc. 585
Sect. II. — Des règlements et obligations de police. 587
CHAP. II. — Des obligations des aubergistes, hôteliers et logeurs envers les voyageurs ou locataires en garni. 591
CHAP. III. — Des obligations des voyageurs et des droits des hôteliers contre eux. 601
CHAP. IV. — De la durée de la location en garni, des époques de paiement et de la compétence des tribunaux en cas de contestations entre hôteliers et voyageurs. 604
Additions. 608
Modèles de tous les actes sous seing privé relatifs aux locations de maisons 675

TABLE ALPHABÉTIQUE.

(Le chiffre indique la page.)

A

Absent, 10.

Abus de jouissance du locataire, 163 et 164.

Accessoires. Le locataire a droit à leur jouissance, 52, 60. Voyez *Bailleur*.

Achalandage. A qui appartient-il ? 151 et suiv.

Acquéreur. Peut-il expulser le locataire ? 472 et suiv. — Celui dont le titre est résolu plus tard, peut-il louer ? 10.

Acte sous seing privé. Voyez *Bail sous seing privé*.

Action. Celle qui résulte du bail est-elle réelle ou personnelle ? 4, 5, 224, 472, note 2.

Adjudicataire. Voyez *Bail en général*

Air. Constructions qui le diminuent, 106, 111.

Alignement, 405.

Allée d'une maison. Le propriétaire a-t-il le droit d'en louer une partie à un étalagiste ? 60 et 61. — Autorisation d'y percer des portes, 57.

Allées de jardin, 262.

Améliorations. Le locataire peut-il, à la fin de sa jouissance, enlever celles qu'il a faites ? 534.

Amende à laquelle peuvent être condamnés les contrevenants aux ordonnances de police municipale, 453.

Antichrèse. Ce que c'est, 10, note 1.

Antichrésiste. Peut-il passer bail ? 10

Anticipation de paiement. Est-elle opposable de la part du sous-locataire ? 243 et 244.

Appartement. A quelle époque on y emménage, 45. Voyez *Bail à loyer*, *Congé*.

Appartement meublé ou *garni*, 552. — Durée et prix de location, 553. — Obligations et droits respectifs du bailleur et du preneur, 556. — Le locataire a-t-il le droit de sous-louer ? 556 et 557. — Obligations de police et déclarations à faire, 558.

Appel. Quand peut-il avoir lieu ? 579 et suiv. — Devant quel tribunal est-il porté ? *Ibid.*

Approbation d'écriture, 27.

Arbres, Arbustes. Le locataire peut-il, lors de sa sortie des lieux, enlever ceux qu'il a plantés ? 534. — Doit-il remplacer les arbres morts ? 262

Arrêtés de police. Voyez *Ordonnances de police*.

Arrhes, 25, note 1; 41.

Arrosement de la voie publique. Ordonnance de police qui le prescrit. 440.
Assainissement. Voyez *Logements insalubres.* Les ouvertures pratiquées pour l'exécution de travaux d'assainissement sont exemptées pendant trois années de la contribution des portes et fenêtres, 402 et suiv.
Assurance contre l'incendie. Offre au locataire le moyen de s'affranchir de la responsabilité qui pèse sur lui en cas de sinistre, 170 et 174.
Ateliers (les ouvertures des) sont imposables à la contribution des portes et fenêtres, 281. Voyez *Etablissements insalubres, Professions bruyantes.*
Atre, contre-cœur, chambranle et tablette de cheminée. Qui est tenu de le réparer? 252.
Auberge, Aubergiste. Voyez *Hôtelier.*
Auge en pierre, 261.
Autorisation (l') du mari est-elle nécessaire à la femme pour passer bail 7 et 8.
Auvent. Voyez *Saillies.*
Avertissement. Voyez *Congé.*

B

Bail en général. Définition et caractères de ce contrat, 3 et 4. — Conditions pour sa validité, 4.—Doit contenir une cause licite. 4.—Différence avec la vente, 4.—Avec l'usufruit, 4.—L'action qui résulte du bail est-elle réelle ou personnelle? 4 et 5.—Capacité nécessaire pour louer, 6.—Interdits, mineurs non émancipés ne le peuvent, *ibid.* — Mineurs émancipés peuvent passer des baux de 9 ans, 6. — Celui qui est placé sous l'assistance d'un conseil judiciaire le peut-il? 6. — Femme majeure non mariée peut passer bail; femme mariée le peut-elle? 7.—Femme séparée peut-elle prendre à bail? 7. — *Quid* de la femme qui sans être séparée judiciairement vit séparément de son mari? 7 et 8. — La femme séparée de corps et de biens peut-elle, sans l'autorisation de son mari, acquérir un pensionnat et en passer bail? 8. — Le mari de la femme mariée sous le régime de la communauté peut passer bail des biens de sa femme; pour combien de temps? 8. — Le mari, en passant bail des biens de sa femme, peut-il stipuler un pot-de-vin? 9. — Tuteur peut passer bail des biens du mineur; pour combien de temps? 9. — Syndics d'une faillite, envoyés en possession provisoire des biens d'un absent, héritier bénéficiaire, curateur à une succession vacante, etc., peuvent passer bail; pour combien d'années? 9 et 10. — Acquéreur dont le titre est résolu plus tard, peut-il louer? 10. — Adjudicataire dépossédé par folle-enchère le peut-il? 10. — L'antichrésiste peut-il passer bail? *ibid.* — L'usager peut-il louer son droit? 10. — Le propriétaire par indivis peut-il, sans le secours de ses copropriétaires, louer la totalité de la chose? 10. — Failli peut-il louer? 11. — Fol enchérisseur peut-il passer bail? 11. — Le ministère public peut-il contraindre un

particulier à loger l'exécuteur des hautes-œuvres? *ibid.* — Conseils aux propriétaires et aux locataires, 11 — Choses qui peuvent être louées, 12. — Peut-on louer des denrées ou autres choses qui se consomment par l'usage? 12. — Une créance? 13. — Une servitude peut-elle être louée? 14. — Le bail de la chose d'autrui est-il valable? 14. — Si une même chose a été louée successivement à plusieurs personnes, quelle est celle qui doit être préférée? 15. — Prix du bail, 16. — Peut-il être stipulé autrement qu'en argent? *ibid.* — Le prix doit être sérieux, 17. — La vileté du prix est-elle une cause de rescision du bail? 18. — Le prix peut être laissé à l'arbitrage d'un tiers, 19. — Il peut être soumis à une condition, *ibid.* — Contestations sur le prix si le bail est verbal, 19. — — Cas où il existe des quittances avouées par le locataire, 20. — Pot-de-vin, en cas de résiliation du bail, doit-il être restitué proportionnellement? 20 et 21 — De la forme, preuve et durée du bail, 21 et 22. — Voyez *Bail notarié*, *Bail sous seing privé*, *Bail verbal*.

Bail à loyer ou *louage des maisons*, 1 et 33. — Pour être valable doit contenir une clause licite, 33. — Celui d'une maison pour y établir un lieu de débauches forme-t-il un contrat pouvant produire des effets légaux? 34. — Que doit-on entendre par l'expression maison? *ibid.* — Quelles choses sont comprises dans la classe des baux à loyer, 34 et suiv. — La location des maisons est verbale ou écrite, 35. — Exception, 36.

Bail authentique, 24, 204, 472 et 473.

Bail ou louage de meubles, 561 et suiv.

Bail écrit. Comment il se fait, 24 et 25.

Bail notarié. Ses effets, 24 et 25. — Clause résolutoire, 581.

Bail sous seing privé. Définition, ses effets, 25. — Formalités relatives à sa rédaction, 25 et suiv. — Il doit être enregistré sous peine d'amende; dans quel délai? 27. — Conséquences de l'enregistrement, *ibid.* — Quels baux sont soumis à la transcription? 28. — Quotité des droits d'enregistrement, et base de leur perception, 28. — Locations verbales, 29. — Droits dus pour l'enregistrement du cautionnement des baux, 31. — Modèles de baux sous seing privé, 657 et suiv.

Bail verbal. Définition, 24. — Inconvénients qu'il entraîne, *ibid.* — A Paris a-t-il une durée déterminée, 36. — Quelle est sa durée à Orléans, à Rennes et autres localités, 36, note 1. — La preuve par témoins est-elle admissible? 37.—Peut-on prouver par témoins le commencement d'exécution d'un bail verbal? 38. — Est-on admis à faire interroger sur faits et articles? *ibid.* — Dans quel cas le bail verbal exécuté peut-il être prouvé par témoins? 39. — *Quid* d'une sous-location faite à une fille publique? 41. Contestations sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, 42. — Refus du locataire de montrer ses quittances, 43. — Inconvénients du bail verbal, 43. — Moyen de les éviter, 44. — Le locataire qui, après avoir signé une déclaration constatant qu'il a loué, refuse de prendre possession des lieux et arguë de sa déclaration comme n'étant pas faite en double et

ne constituant pas un bail, peut-il être condamné à des dommages et intérêts ? 447. — Enregistrement, 29. — Voyez *Emménagement*.

Bailleur. Définition, 3. — Ses obligations envers les locataires, 51 et suiv. — Doit délivrer la chose louée, 51. — Ses accessoires, 52. — S'il s'y refuse, quel est le droit du locataire ? 52 et 53. — Quand y a-t-il lieu d'accorder des dommages et intérêts ? 53 et suiv. — Doit délivrer la chose louée en bon état de réparations, 56. — Peut-il empêcher les locataires de scier et de fendre leur bois dans la cour de la maison ? 56. — D'y laisser entrer les voitures ? 56 et 57 — Peut-il fixer des heures déterminées pour prendre de l'eau à la fontaine établie dans la maison ? 57. — Peut-il faire placer derrière la porte d'entrée de la maison une barre de fer destinée à mettre obstacle aux déménagements furtifs ? 57 et note 1. — Lorsqu'il existe dans la maison un locataire exerçant une industrie, le propriétaire peut-il être tenu de laisser la porte cochère constamment ouverte pendant le jour ? 58. — Peut-il laisser sans portier la maison où il s'en trouvait un précédemment ? 58. — *Quid* lorsque deux maisons se communiquent et ont deux portes d'entrée ? *ibid.* — *Quid* lorsque deux maisons sont réunies en une seule ? 59. — D'après l'usage de Paris, jusqu'à quelle heure l'escalier d'une maison doit-il rester éclairé ? 59. — *Quid* de l'établissement d'un vitrage dans une cour ? 59 et 60. — Peut-il supprimer une boîte aux lettres à l'usage des locataires ? 60. — Peut-il louer à un étalagiste le passage d'allée de la maison ? 60 et 51. — *Quid* du passage d'une porte cochère ? 61, note 1. Peut-il interdire à un locataire commerçant d'introduire dans la cour les voitures de charge ? 61. — *Quid* des emballages et des déballages ? *ibid.* — Est-il tenu de faire poser des sonnettes ? 63. — En l'absence de stipulations dans le bail, quelles sont les règles relatives aux enseignes des locataires ? 64 et suiv. — Doit entretenir la chose louée, 71. — De quelles réparations est-il tenu ? *ibid.* — Est-il responsable du vol commis au préjudice du locataire, lorsque celui-ci est entré dans les lieux loués sans exiger une fermeture autre et plus complète que celle qui existait au moment de la location ? 71 et 72, note 1. — Poursuites que le locataire peut exercer contre le propriétaire en cas de refus de réparations, 72. — Le locataire, lorsque les réparations sont très-considérables, peut-il demander la résiliation du bail ? 73. — Réparations que le bailleur est tenu de faire aux lieux loués, *ibid.* — *Quid* des crevasses dans le plafond ? 74. — Quelles réparations le locataire est-il tenu de laisser faire dans les lieux loués ? 76 et suiv. — Quand les réparations ont duré plus de 40 jours, le locataire a droit à une indemnité. Mais comment le calcul doit-il se faire ? 78. — *Quid* lorsqu'il s'agit de travaux confortatifs faits dans une maison sujette à reculement ? 80. — Conseil au propriétaire, 80. — Est tenu de faire jouir paisiblement le locataire, 81. — Etendue de cette obligation, 81 et 82. — Le propriétaire qui a loué dans sa maison un local à un commerçant ou à un industriel, peut-il louer une autre partie de la même maison à un autre locataire pour l'établissement d'une industrie de même na-

ture ? 83 et suiv. — *Quid* lorsque deux industries similaires sont exercées dans deux maisons contiguës appartenant au même propriétaire ? 86 et 87. — Cas où le propriétaire a stipulé dans le bail l'interdiction de louer à toute autre personne pouvant faire concurrence à son locataire, 87. — Quelles industries sont considérées comme se faisant concurrence ? 89 et suiv. — Lorsque le propriétaire a fait bail à un médecin avec interdiction de louer à un autre médecin, peut-il introduire une sage-femme dans la même maison ? 93. — La clause par laquelle le propriétaire s'interdit de louer à un autre locataire exerçant la même industrie n'est applicable que pour l'avenir, 93. — *Quid* lorsque le locataire a eu connaissance du bail d'un autre locataire plus ancien dans la maison ? 93. — Substitution d'industrie, 94. — Propriétaire est-il tenu d'avertir le locataire de la vidange des fosses d'aisances ? 95.—Propriétaire-bailleur qui a vendu son fonds de commerce peut-il en établir un autre dans la même maison ou dans le voisinage ? 95 et 96. — Ne peut changer non-seulement la forme des lieux loués, mais celle de leurs accessoires, 98. — Lorsque la vue des lieux loués s'étend sur un jardin, peut-il supprimer ce jardin et le couvrir de constructions ? 99 et 100. — Jurisprudence sur cette question, 101 et suiv. — Le locataire a-t-il le droit de demander la suppression ou la démolition des travaux exécutés par le bailleur lorsque ces travaux ne changent pas d'une manière grave la disposition des lieux ? 107. — Lorsque le locataire a laissé élever des constructions sans protestation, peut-il en demander la démolition ? 109. — L'établissement d'un bal par le locataire est-il une cause de résiliation ? 109. — *Quid* à l'égard des marchands de vins établis sur les anciens boulevards extérieurs de Paris ? 110 — Le trouble apporté à la jouissance des locataires par la reconstruction d'un mur mitoyen peut-il donner lieu à indemnité ou à résiliation de bail ? 110 et 111. — Le locataire peut-il demander une indemnité pour diminution d'air et de jour, par suite de constructions élevées par le propriétaire voisin ? 111 — *Quid* des travaux de construction faits dans la maison voisine et occasionnant de la poussière préjudiciable au locataire ? 111 et 112. — Le propriétaire peut-il modifier l'escalier conduisant à l'appartement du locataire ? 112 et 113. — Cas où l'escalier est spécial à celui du locataire, 113. — Quand la maison a deux entrées, le propriétaire peut-il en supprimer une ? 113. — Le bailleur peut-il, quand sa maison est composée de plusieurs locataires, louer un de ses appartements à une maison de jeu ou de prostitution, à des personnes exerçant des professions bruyantes ? 114. — En hôtel garni ? *ibid.* — Doit payer les contributions à sa charge, 135. —De quel trouble est-il tenu de garantir le locataire ? 119 et suiv. — Doit garantir le locataire des vices de la chose louée, 129. — Quels sont ces vices ? 129 et suiv. — Doit-il, lorsqu'il n'habite pas sa maison, acquitter les amendes encourues par son locataire ? 153. — Droits du propriétaire-bailleur, 192. — Son privilége, 193. — Etendue de ce privilége, 194 et suiv. — Ce privilége s'exerce-t-il sur les objets empruntés ou

appartenant à des tiers ? 197. — *Quid* des meubles appartenant à des personnes logées gratuitement chez le locataire ? 199. — Des meubles donnés en dépôt, *ibid.* — *Quid* des marchandises qui se trouvent dans les magasins d'un commissionnaire-locataire ? 199. — *Quid* des choses volées ? 204. — Privilége a lieu non-seulement pour loyers, mais pour réparations locatives, 202. — Privilége a-t-il lieu sur les meubles du sous-locataire ? 203. — Le principal locataire a-t-il privilége sur les meubles du sous-locataire ? 203. — Distinction, quant à l'exercice du privilége, entre le bail authentique, sous seing privé ou verbal, 204. — Dans quel délai le propriétaire peut-il revendiquer les meubles garnissant les lieux loués et qui ont été déplacés sans son consentement ? 205. — Lorsque les lieux loués sont garnis de meubles en quantité suffisante, le locataire peut-il enlever le surplus ? 207. — En cas de tacite réconduction, le privilége s'étend-il à tous les termes à échoir ? 207. — Le privilége cesse-t-il par la faillite du locataire ? 209. — Propriétaire peut-il retenir les meubles du locataire sans accomplir les formalités prescrites par la loi ? 209. — Prélèvement précédant le privilége, 209. — Privilége prime-t-il les frais d'inventaire ? 210. — *Quid* des frais judiciaires en cas de faillite ? *ibid.* — *Quid* en cas de concurrence avec la régie des contributions indirectes ? 211. — Des poursuites à défaut de paiement de loyers, 211. — Saisie-gagerie, 211 et suiv. — Quels sont les objets saisissables ou non ? 214 et suiv.

Bal public. Son établissement dans les lieux loués est-il une cause de résiliation ? 110.

Balayage de la voie publique. Qui en est tenu, 407. — Jurisprudence à cet égard, *ibid.* note 1. — Comment il doit être fait à Paris, 437. — Les contrevenants aux ordonnances ou arrêtés qui le prescrivent sont punis d'amende et même de prison, 453.

Balcon. Voyez *Saillies.*

Bancs. Voyez *Saillies.*

Bornes. Voyez *Saillies.*

Barrières, Bornes, Auges en pierre. Le locataire répond-il de leur dégradation ? 261.

Bassins, jets d'eau. Leurs réparations sont-elles à la charge du locataire ? 262.

Bâtiments. Voyez *Voirie, Voirie de la ville de Paris.*

Bâtiments en péril (démolition de), 408. — Quand sont-ils réputés tels ? 408, note 1.

Billards. Contribution, 373.

Bois de chauffage. Ordonnance de police concernant son déchargement à domicile, 443.

Bon état. Le locataire est présumé avoir reçu ainsi la chose louée, 172.

Bonne foi, 246.

Boutique. Concurrence industrielle, 88 et suiv. — Substitution d'une industrie différente de celle qui était précédemment exercée, 149, 151 et suiv. — Le locataire peut-il la tenir fermée ? 151 et suiv. — Délai du congé à Paris, 502. — Dans le département de la Seine, 517. — Ordonnance de po-

lice relative à la saillie de la devanture des boutiques, 415 et suiv. — Manière dont les ouvertures doivent être recensées pour les contributions des portes et fenêtres, 280 et 281.

Branchement d'égout particulier, 435.

Bruit occasionné par le locataire peut-il donner lieu à résiliation de bail? 114 et 115, 492. — A son expulsion? 164. Voyez *Profession bruyante.*

Bûche du portier, 551.

C

Cabriolets, Voitures de remise, 154, 508.

Cage à oiseaux. Clause du bail y relative, 661.

Café, Estaminet. Voyez *Limonadier*. — *Quid* du locataire d'un café à qui une clause de son bail attribue exclusivement le droit de fournir les rafraîchissements dans une salle de concert? 493.

Calorifère. Le locataire peut-il en établir contrairement à la volonté du propriétaire? 155.

Caisses, pots à fleurs et autres objets dont la chute peut causer des accidents. — Ordonnance de police qui les concerne, 447.

Capacité nécessaire pour louer, 6.

Carreaux des chambres. A la charge de qui en est la réparation? 253.

Carreaux de vitres. Voyez *Vitres*.

Cas fortuit, 468, 470 et 471.

Caution d'un bail. Quelle est l'étendue de ses obligations? 31. — Les engagements passent-ils à ses héritiers? *ibid.* — Elle a son recours contre le débiteur principal, *ibid.* — Lorsqu'il y a plusieurs cautions, sont-elles obligées chacune à toute la dette? 32. — Celle donnée pour le bail s'étend-elle à la prolongation de jouissance résultant de la tacite reconduction? 465.

Cautionnement. Comment il y a lieu, 30. — Modèles de cautionnement de bail, 666.

Cave, 130.

Cercles. Contribution, 373.

Cession de bail. Le locataire a-t-il le droit de céder son bail ou de sous-louer? 227. — Différence entre la sous-location et la cession de bail, 227. — La défense de céder le bail emporte-t-elle celle de sous-louer? 227 et 228. — La prohibition de céder bail ou de sous-louer emporte-t elle l'obligation d'habiter personnellement? 229. — L'infraction à cette prohibition entraîne-t-elle de plein droit la résiliation du bail? 229 et 230. — *Quid* de la clause par laquelle le locataire ne peut sous-louer sans le consentement par écrit du bailleur? 230. — Le locataire qui s'est obligé à occuper bourgeoisement les lieux peut-il les sous-louer séparément? 230. — Le locataire d'une boutique ou magasin exerçant un genre de commerce détermine a-t-il le droit de céder son bail ou de sous-louer à un commerçant dont l'industrie diffère de la sienne? — Le locataire qui s'est réservé la faculté de sous-louer peut-il sous-louer en garni? 232. — Dans quel cas le propriétaire est-il réputé avoir tacitement con-

senti à la cession de bail ou à la sous-location ? 232 et 233. — *Quid* de la clause portant que le preneur ne pourra sous-louer sans le consentemen par écrit du bailleur ? 233. — La clause portant défense de sous-louer est elle applicable au cas de vente d'un fonds de commerce ? 233. — Lorsqu la location est verbale, le locataire a-t-il le droit de sous-louer ? 234. — Conseils aux propriétaires à cet égard, *ibid.* — *Quid* de la sous-location d'un logement avec droit de promenade dans un jardin ? 234. — Le cessionnaire d'un bail doit jouir des lieux de la même manière que le locataire originaire, 235. — Le cessionnaire d'un bail peut-il exiger du propriétaire qu'il lui donne quittance en son nom seul ? 237. — La clause portant défense de sous-louer à des personnes exerçant des professions bruyantes est-elle applicable à un maître d'escrime ? 248.—Modèle de cession de bail et de sous-location, 624.

Cession d'établissement. Délai dans lequel le transfert de la contribution des patentes doit être fait, 393.

Chambranle de cheminée. Voyez *Atre.*

Chambres garnies, 554.

Changements. Le locataire peut-il en faire dans les lieux loués ? 144 et suiv., 156 et suiv. Voyez *Forme de la chose louée.*

Chant, 493 et 494.

Chantier. Délai du congé, 50.

Charcutier. Dommages-intérêts à lui dus faute d'avertissement en cas de vidange, 95.

Chef militaire. Sentinelle, 148.

Cheminées. Le propriétaire est-il obligé d'y faire les réparations nécessaires pour les empêcher de fumer? 130. — *Qui* doit les faire ramoner ? 259. — Ordonnance de police y relative, 443. — Dans un grenier, 157.

Chéneaux et gouttières. Ordonnance de police y relative, 444.

Chevaux et voitures (contribution sur les), 375 et suiv.

Chiens (taxe municipale des). Les tarifs ne peuvent comprendre que deux taxes de qualités différentes, 373. — La taxe est due pour les chiens possédés au 1er janvier, à l'exception de ceux nourris par la mère, *ibid.* — Taxe de Paris et du département de la Seine, 373, note 2. — Les possesseurs de chiens doivent faire leur déclaration à la mairie, du 1er octobre de chaque année au 15 janvier de l'année suivante, 374. — *Quid* à défaut de déclaration ? *Ibid.* — Le locataire peut-il introduire un chien dans les lieux loués ? 156.

Chose d'autrui (bail de), 14.

Clause résolutoire, 485, 581.

Clause prohibitive de sous-location, 229.

Clefs. Leur remise par le propriétaire constitue le fait de la location, 36. — Refus du propriétaire de les recevoir à la fin du bail, 538. — Modèle d'une décharge de remise de clefs, 674.

Cloisons. Voyez *Portes.*

Clôture, 155.

Clous posés dans les murs. — Trous laissés après arrachement, 25.
Commandement à défaut de paiement de loyer, 476, note.
Commencement d'exécution d'un bail. Peut-il être prouvé par témoins? 38.
Commencement de preuve par écrit, 38 et 39.
Commerce. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*
Commissaire de police. Délai du congé, 508.
Compétence des tribunaux en matière de location, 570 et suiv.
Concierge. Voyez *Portier.*
Conciliation, 580.
Concurrence commerciale et industrielle. Le propriétaire qui a loué dans sa maison un local à un commerçant, peut-il louer une autre partie de la même maison à un autre commerçant pour y exercer une industrie de même nature? 83 et suiv. — *Quid* lorsqu'il s'agit de deux maisons voisines appartenant au même propriétaire? 87. — Concurrence entre marchand de vins, épicier, crémier, limonadier, distillateur, fabricant d'ofévrerie, cordonnier, marchand bonnetier, marchand de parapluies, marchand de nouveautés, marchand de vêtements confectionnés, vente de liqueurs, laitier, fruitier, papetier, bimbelotier, 89 à 92, 492, 493. — Médecin, sage-femme, 93.
Condition résolutoire, 485.
Congé. Ce que c'est, 494. — Quand y a-t-il lieu de le donner? 494 et suiv. — Peut-on donner congé d'une partie des lieux loués et conserver à bail le reste? 496 et 497. — Epoques auxquelles on doit le donner, 497. — Usage actuel de Paris, 499 et suiv. — Usage dans la banlieue, 517 et 518. — Usages dans d'autres localités, 519 et suiv. — Sa forme, 524. — Donné verbalement, peut-il être prouvé par témoins? *ibid.* — Est-il valable dans une simple quittance de loyer? 525. — A qui et par qui il doit être donné, 526 et 527. — *Quid* lorsqu'il est donné par huissier et que la copie est laissée au portier? 527. — Les tribunaux peuvent proroger la durée du congé, 529. — Doit être donné pour éviter les effets de la tacite réconduction, 463. — Différence entre le congé donné pour empêcher les effets de la tacite réconduction et celui donné pour faire cesser la location dont la durée n'est pas déterminée, 464, note 1. — Droits dus pour enregistrement du congé, 529. — Ses effets, 529. — Quel tribunal est compétent pour juger les contestations relatives au congé? 570, 574. — Modèle d'un congé sous seing privé, 673 et 674.
Conseil judiciaire. Voyez *Bail en général.*
Consentement, 6.
Conseils aux propriétaires et aux locataires, 11, 16, 23, 26, 80, 86, 63, 284, 514, 525, 526, 567, 568.
Consignation des loyers, 184.
Consolidation, ce que c'est, 471. — Fait cesser le bail, *ibid.*
Constructions. Voyez *Jour, Vue, Exhaussement, Trouble, Sortie des lieux.* — Police des constructions, 412. Voyez *Voirie, Voirie de la ville de Paris. Ordonnances de police.*

Constructions nouvelles. Pendant les deux premières années qui suivent, ne sont imposables à la contribution foncière qu'à raison de la superficie du sol, 273. — *Quid* de l'impôt des portes et fenêtres? 282.
Contestations. Voyez *Expulsion, Sortie des lieux, Prix du bail.*
Continuation de bail ou de location. Voyez *Tacite réconduction.*
Contraventions en matière de police. Pénalité, 453.
Contre-cœur des cheminées. Voyez *Atre.*
Contributions. De leurs diverses espèces, 270. — Assiette de l'impôt, 271. — Vérification des feuilles d'avertissement, 365 et suiv. — Perception et recouvrement des contributions, 377. — Poursuites dirigées contre les contribuables à défaut de paiement, 381. — Degrés de poursuites à Paris, 382 et suiv. — Moyens comminatoires, 386. — Des réclamations et de leurs diverses espèces, 387 et suiv. — Modèles de réclamations, 396 et suiv. — Voyez *Prestation en nature, Chiens, Chevaux et voitures.*
Contribution personnelle et mobilière. Base de cette contribution, 284. — Par qui elle est due, 285. — *Quid* du contribuable qui demeure six mois dans une ville et six mois dans une commune rurale? 285. — Est-elle due par les héritiers en cas de décès du contribuable? 286. — Les bâtiments consacrés à l'habitation sont les seuls qui doivent servir de base à la contribution mobilière, 287. — Dans quelle proportion les personnes qui louent en garni sont-elles tenues de la contribution mobilière? 287. — Quelles personnes sont exemptes de la taxe personnelle? 288.
Contribution foncière. Sa base, 271. — Par qui elle est due, 272. — Evaluation de celle des maisons habitées, *ibid.* — Des maisons et autres édifices nouvellement construits, 273. — Dégrèvement en cas de destruction, *ibid.* — Déclaration de mutation à faire par le contribuable qui cesse d'être propriétaire, 273.
Contribution des portes et fenêtres. — Base de cet impôt, 274. — Tarif général, *ibid.* — Tarif de Paris, 275. — Quelles ouvertures sont imposables, 276 et suiv. — Est due par les locataires, 283. — Le propriétaire peut-il, au bout de plusieurs années, réclamer du locataire l'impôt des portes et fenêtres, encore qu'il ait donné à celui-ci quittance de son loyer? 283 et 284.
Contribution des patentes, 289.
Contributions sur les chiens, 373. — Les tarifs ne peuvent comprendre que deux taxes de qualités différentes, 374. — Taxe due pour les chiens possédés au 1er janvier à l'exception de ceux nourris par la mère, *ibid.* — Taxe de Paris et du département de la Seine, 374, note 1.
Contributions sur les chevaux et voitures., 375 — *Quid,* si le contribuable a plusieurs résidences? 376.
Contributions sur les billards publics et privés, 373.
Contributions sur les cercles et lieux de réunion où se payent des cotisations, 373.

Contributions indirectes auxquelles les hôteliers, aubergistes ou logeurs sont soumis comme débitants de boissons, 586.
Copropriétaire, 10, 526.
Cor dit *trompette de chasse*. Ordonnance de police y relative, 450 et 451.
Corde à puits, 261.
Corniches. Voyez *Saillies*.
our. Le locataire peut-il y scier et fendre son bois ? 56. — Y faire entrer ses voitures ou celles des personnes qui viennent le visiter ? 56 et 57. — Le locataire commerçant a-t-il le droit d'y introduire les grosses voitures ? 61.— Peut-il y faire des emballages ? *ibid.*—Un maître de pension a-t-il le droit de faire jouer ses élèves dans la cour, lorsqu'elle est commune aux autres locataires de la maison ? 147.
Créancier, 474.
Crémier-restaurateur. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle*
Crevasses. Le propriétaire est-il tenu de les faire réparer à la demande du locataire ? 74.
Croisées. Voyez *Portes*.
Croissants des cheminées, 252.
Curement des puits et fosses d'aisances, est à la charge du propriétaire, 251.
Cuvettes. Voyez *Saillies*.

D

Date certaine, 472 et suiv.
Débitants de boissons. Il est interdit aux propriétaires de leur louer sans un bail par-devant notaire, 36.
Décès. Lorsque celui du contribuable a lieu dans le courant de l'année, ses héritiers sont-ils tenus de la contribution personnelle ? 286. — Dans quel délai la demande en réduction de patentes doit-elle être présentée ? 393.
Décharge de contributions, 387 et suiv.
Décharge de remise de clefs (modèle d'une), 674.
Déchargement et sciage du bois de chauffage. Ordonnance de police y relative, 448.
Défaut de paiement de loyer, 485.—Clause résolutoire, 485.
Défauts de la chose louée, 185.
Degel, 444.
Dégorgement des tuyaux de descente. Voyez *Engorgement*.
Dégradations. Qui en est responsable ? 164 et 165.
Dégrèvement d'impôts, 387 et suiv.
Délai du congé, 497. — Usages de Paris, 499 et suiv. — Délai de grâce : les huit ou quinze jours sont-ils dus ? 514 et suiv.
Délivrance des lieux loués. Voyez *Bailleur*.
Déménagement. A quelle époque a-t-il lieu ? 531 et suiv. — Dans quel délai le propriétaire doit-il donner avis au percepteur avant le déménagement du

locataire, pour ne pas demeurer responsable des contributions dues par ce locataire? 379 et 380. Voyez *Sortie des lieux.*

Déménagement furtif. Si le propriétaire ne l'a pas dénoncé dans les délais prescrits, il est responsable de la contribution du locataire, 380.

Demeure (mise en), 185.

Démolitions des lieux loués, 468.

Denier à Dieu. Ce que c'est, et ses effets, 41 et 42.

Dénonciation de trouble. Dans quel délai doit-elle être faite par le locataire au propriétaire? 120.

Déplacement de meubles. Voyez *Meubles.*

Désistement de bail (modèle d'un), 671.

Destination des lieux. — Le locataire peut-il la changer? 144 et suiv. — La prohibition de la changer, peut, en l'absence de stipulation au contrat, résulter de l'état des lieux, 149. Voyez *Preneur.*

Destruction totale ou partielle de la chose louée, 468. — Partielle pour cause d'expropriation, 123 et suiv.

Devanture de boutique. Voyez *Saillies.*

Diminution de loyer. Voyez *Loyers.*

Disparition du locataire. Voyez *Déménagement furtif.*

Distillateur. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*

Dommages et intérêts. Cas dans lesquels le locataire y a droit, 54, 55, 56, 72, 73, 77, 486, 492. — Cas dans lequel le propriétaire peut en réclamer, 147, 149, 485, 534, 536.

Double. Le bail ou engagement de location doit être fait double, 25

Droits du bailleur, 193 et suiv. Voyez *Bailleur.*

Droit réel, 4, 571.

Droits du preneur, 223 et suiv. — Le locataire peut-il directement et de son chef, actionner un autre locataire qui le trouble dans sa jouissance? 224 et 225. Voyez *Preneur.*

Durée des baux sans écrit. — Des maisons, 36. — Des appartements meublés, 553 et suiv. — Des meubles, 562 et suiv.

E

Eaux, 57. Voyez *Ecoulement des eaux.*

Echenillage. Ordonnance de police qui le prescrit, 451.

Echoppes. Délai du congé, 502, note 1. Voyez *Saillies.*

Eclairage au gaz. Le locataire peut-il le faire établir contre le gré du propriétaire? 158 et suiv. — Les réparations à faire aux appareils d'éclairage au gaz sont-elles au nombre des réparations locatives? 266 et 267.

Eclairage d'escalier. D'après l'usage de Paris, jusqu'à quelle heure l'escalier doit-il rester éclairé? 59.

Ecoulement des eaux sur la voie publique. — Ordonnance de police y relative, 444.

Ecriteau. Quand le propriétaire a-t-il le droit de le faire apposer? 530.

Ecriture, 21.
Ecroulement de bâtiment loué. Dans ce cas, le propriétaire doit-il indemniser le locataire ? 135.
Ecurie. Les réparations à y faire sont-elles à la charge du locataire ? 259. — *Quid* quand elle est infectée de la morve ? 130.
Emballage. Voyez *Cour*.
Emménagement. Le propriétaire doit délivrer les lieux loués, 51 et suiv. — A quelle époque a-t-il lieu, 45. — Usage de Paris, 45. — Des autres villes, *ibid*, note 1. — Précautions à prendre avant de l'opérer, 46. — Contestations relatives à l'emménagement ou entrée en jouissance, 46 et 47.
Enfant, 170.
Engorgement des tuyaux de descente et de ceux d'évier. Lorsqu'il a lieu, est-ce au propriétaire ou au locataire à faire les travaux nécessaires pour les faire dégorger ? 263 et 264.
Enregistrement des baux et cautionnement des baux. Voyez *Bail sous seing privé, Bail verbal*. — Enregistrement de congé. Voyez *Congé*.
Enseigne. Etendue des droits du propriétaire et du locataire à cet égard, 64 et suiv. — Droit de voirie auquel donne lieu une enseigne en saillie sur la voie publique, 424. — Place, dimension, 420.
Entrée des voitures. Voyez *Cour*.
Entrée en jouissance. Voyez *Emménagement*.
Entretien des lieux loués, 71. Voyez *Bailleur, Preneur*.
Envoyé en possession, 10.
Epicier. Dans quel cas fait-il concurrence à un marchand de vins ? 89. — A un fruitier ? 89, note 1. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle*.
Epoque de paiement du loyer. Voyez *Loyer*.
Epoux. Voyez *Mari*.
Escalier. Les réparations d'entretien à y faire sont-elles à la charge du locataire ? 264 et suiv. — Le propriétaire peut-il contre la volonté du locataire en réduire les proportions ? 112. — Le modifier ? 113. — Le portier peut-il empêcher d'y monter sous prétexte qu'on le salit ? 547. — Les ouvertures qui l'éclairent sont-elles imposables à la contribution des portes et fenêtres, 278. — Voyez *Eclairage d'escalier*.
Etablissements dangereux, insalubres ou incommodes. Définition, 453. — Règles générales pour leur formation, *ibid*. — Réclamations de la part des tiers lésés par le voisinage d'un établissement, 458. — Pénalité, 459. —
Etage. Voyez *Maison*.
Etalage, Pouvant salir les passants ou gêner la circulation, ordonnance de police à cet égard, 447. — Etalage en deçà de la devanture de boutique. 62 Voyez *Allée*.
État des lieux. Son utilité, sa forme, 47 et 48. — Qui en paie les frais lorsqu'il est fait par un architecte ? 49. — Refus de le dresser peut donner lieu à une action en justice, 50. — Exemple d'honoraires exagérés réclamés par un architecte, 50. Modèle d'un état des lieux, 667 et suiv.

Étrennes. Voyez *Portier.*
Éviction, 122, 472 et suiv. — Par suite d'expropriation, 122, 123 et suiv
Evier, Pierre à laver, 260. — Voyez *Saillies.*
Exécution du bail (commencement d'), 37 et suiv.
Exhaussement. Le locataire peut-il s'opposer à celui de la maison qu'il habite? 76, note 1, 117.
Experts, Expertise 20, 134.
Expiration du bail. Voyez *Fin du bail.*
Expropriation pour cause d'utilité publique. Donne-t-elle lieu à garantie contre le bailleur? 122. — Le jugement d'expropriation a-t-il pour effet de résoudre les baux qui existent sur l'immeuble exproprié? 123 et 124. — Indemnité due aux locataires, 124 et suiv.
Expulsion Le locataire qui ne garnit pas les lieux loués de meubles suffisants peut être expulsé. 139. — Quelle doit être la valeur des meubles? 140. — *Quid* en cas de vente? 475 et suiv. — Devant quel tribunal doit être portée la demande à fin d'expulsion? 570, 581. — Clause résolutoire, 581

F

Fabricant d'orfévrerie. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*
Façade. La partie de celle qui correspond aux lieux loués est-elle présumée comprise dans la location? 64 et suiv. — Construction, 412.
Failli. Peut-il louer? 11. — Quand le propriétaire peut-il exercer des poursuites contre lui pour paiement de loyer? 218 et suiv.
Faillite. Effets qu'elle produit relativement aux poursuites dirigées par le propriétaire pour se faire payer des loyers à lui dus, 218 et suiv. — Celle du preneur confère-t-elle au bailleur le droit d'exiger le paiement anticipé des loyers à échoir? 220 et suiv. — Donne-t-elle lieu à résiliation de bail? 481.
Fantômes. Voyez *Spectres.*
Femme. Sa capacité en matière de bail ou de location, 7 et suiv.
Fenêtres. Le propriétaire peut-il en ouvrir ou les boucher dans les lieux occupés par le locataire? 98. Voyez *Contribution des portes et fenêtres.*
Fermeture des portes des maisons à des heures déterminées. Ordonnance de police qui la prescrit, 449. — Voyez *Vol.*
Feu. Voyez *Incendie.*
Feux de paille dans les rues. Ordonnance de police qui les défend, 439.
Filles publiques. Leur introduction dans une maison est-elle une cause de résiliation de bail? 150. — La sous-location faite à une fille publique peut-elle être prouvée par témoins? 41.
Fin du bail. Circonstances qui y donnent lieu, 461 et suiv.
Flambeau. Le portier ne peut empêcher un locataire de le déposer dans sa loge, 549.

Fonctionnaire. Son déplacement forcé donne-t-il lieu à la résiliation du bail? 491.
Fonds de commerce. Voyez *Cession de bail.*
Force majeure. Voyez *Expropriation, Incendie, Réparations locatives, Fonctionnaire.*
Forme du bail. Voyez *Bail en général.*
Forme de la chose louée. Le bailleur ne peut la changer pendant la durée du bail, 98. — Conséquences, 98 et suiv.
Fosses d'aisances. Leur curement est à la charge du propriétaire, à moins de clause contraire, 251.—Ordonnance de police qui les concerne, 431. Voyez *Vidange.*
Four. Les réparations à y faire sont-elles à la charge du locataire? 260.
Fourneaux de cuisine. Leur réparation est-elle à la charge du locataire? 260.
Fuites de gaz. A la charge de qui en est la réparation? 267.
Fumée. Voyez *Cheminées.*

G

Garantie. Dans quel cas le bailleur la doit-il au preneur? 81 et suiv.
Gargouilles, 436.
Garniture des lieux, 138 et suiv.
Gaz (éclairage au). Le locataire peut-il contre la volonté du propriétaire l'introduire dans les lieux loués? 158 à 162. Voyez *Fuites de gaz.*
Glace et neige. Ordonnance de police qui les concerne, 440.
Glaces. Le locataire est-il tenu de remplacer celles qui sont cassées? 256. Voyez *Boutique.*
Gonds. Voyez *Portes.*
Gouttières. Voyez *Chéneaux.*
Gravois, 438.

H

Habitant. Contribution personnelle et mobilière, 285 et suiv.
Habitation personnelle, 229, 481.
Habitation bourgeoise, 115 et 116.
Héritier, 192, 226. Voyez *Bail à loyer.*
Hôtel. Peut-il être sous-loué meublé? 232.
Hôtelier, aubergiste et logeur. Ce que c'est, 584. — Existe-t-il, légalemen parlant, une différence entre les expressions *hôtel, auberge, maison garnie? ibid.* — Signification du mot *hôtellerie,* 584. — Les aubergistes ou hôteliers sont-ils commerçants? *ibid.* — *Quid* de ceux qui ne donnent pas à manger? 584. — Patente, licence, déclaration préalable, 585. — Jurisprudence en cette matière, 586, note 2. — Règlements et obligations de police, 587 et suiv. — Obligations des aubergistes, hôteliers et logeurs envers les voyageurs ou locataires en garni, 591. —L'hôtelier doit faire jouir

paisiblement le locataire en garni, *ibid.*—Lui doit-il de la lumière? 591.— L'hôtelier est responsable des effets apportés par les voyageurs dans l'hôtellerie. 591. — Etendue de cette responsabilité, 592. — L'hôtelier répond-il du vol des sommes d'argent dont le voyageur ne lui a pas fait la déclaration? *ibid.* — *Quid* des sommes considérables ou bijoux ou autres objets de valeur? 593 et suiv. — Quand le vol a été commis dans une dépendance de l'hôtellerie, l'aubergiste ou l'hôtelier est-il responsable? 596. — Est-il responsable du vol commis sur une voiture laissée dans la rue? 597. — Preuve par témoins, contrainte par corps, 597 et 598. — L'hôtelier répond-il de la simple négligence de lui ou de ses gens? 598. — Pour engager la responsabilité de l'hôtelier, est-il nécessaire qu'il ait eu connaissance du transport des effets du voyageur dans l'hôtellerie? 598. — *Quid* si ces effets étaient cachés? *ibid.* — *Quid* si le voyageur n'a fait que séjourner? 600 — Objets laissés après le départ du voyageur, 601. — A quelle prescription est soumise l'action en responsabilité contre l'hôtelier? *ibid.* — Obligations du voyageur, 601. — Doit payer la dépense avant la sortie de l'hôtel, 602. — Privilége de l'hôtelier, 602. — Quelles fournitures sont privilégiées? *ibid.* — L'hôtelier a-t-il action contre le père d'un mineur à qui il a fourni le logement et la nourriture? 603. — Durée de la prescription pour paiement de dépense d'hôtellerie, 604.—Celui qui se fait servir à boire et à manger dans une auberge ou restaurant commet-il un vol ou une escroquerie? 604. — Durée de la location en garni, 604. — Usage de Paris, 554, note 2. — Compétence des tribunaux en cas de contestation entre hôteliers et voyageurs ou locataires en garni, 605 et suiv.

Huissier. Voyez *Congé, Poursuites.*

Hypothèque. A-t-elle lieu quand il y a tacite réconduction? 466.

I

Immeubles par destination. Quels sont-ils? 15 et 16

Immondices, 433.

Impolitesse du portier, 547 et suiv.

Impôts. Voyez *Contributions.*

Incendie. Le locataire en est-il responsable? 467 et suiv. Voyez *Assurance contre l'incendie.*

Indemnité. Voyez *Dommages et intérêts.*

Industrie. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*

Industries similaires se faisant concurrence entre elles et donnant lieu à garantie contre le propriétaire en faveur du locataire plus ancien dans la maison, 89 et suiv. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*

Inexécution des conditions, 485.

Inondation des caves, 494.

Instituteur. Voyez *Maître de pension.*

Interdiction de sous-louer. Voyez *Cession de bail.*

Interdit. Voyez *Bail en général.*
Intérêts des loyers. Courent du jour de la demande formée en justice, 214.
Interrogatoire sur faits et articles, 38.
Introduction de meubles. Avertissement au propriétaire, 568.

J

Jalousies à cordons (les réparations des) sont-elles à la charge du locataire? 262.
Jardin. Comment le locataire doit-il l'entretenir? 262. — Le locataire peut-il y élever des constructions? 162. — *Quid* du propriétaire? 99 et suiv.
Joueur de marionnettes, 141.
Jouissance paisible. Le bailleur la doit au preneur, 81. — Etendue de cette obligation, 84 et suiv. Voyez *Trouble, Abus de jouissance.*
Jour. Le propriétaire peut-il, par des constructions, nuire au jour et à la vue du locataire? 98 et suiv.—Constructions diminuant l'air et le jour, 106, 111
Jours de grâce. Voyez *Délai du congé.*
Juge de paix. Sa compétence en matière de location, 570 et suiv.

L

Laitier. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*
Lésion. Voyez *Vileté de prix.*
Lettres, 23. Voyez *Portier.*
Lieux d'aisances, réparations, 132.
Lieux loués. En quel état doit les rendre le locataire à la fin du bail, 174.
Limonadier Industrie similaire, 90, 91, 96, note 1.
Liquoriste. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle*
Locataire. Ses obligations envers le propriétaire, 138 et suiv. — Ses droits, 223 et suiv. Voyez *Preneur.*
Locataire principal. Voyez *Principal locataire.*
Locataire solidaire, 526.
Locateur. Définition, 3.
Location. Voyez *Bail en général, Bail à loyer, Emménagement.*
Location de meubles, 561 et suiv.
Location en garni ou d'appartement meublé. Voyez *Appartement meublé.*
Location verbale. Voyez *Bail verbal.*
Logement militaire. Le locataire y est soumis, 189. — Usage de Paris relatif au délai du congé des logements garnis occupés par des militaires, 555, note.
Logements insalubres, 402 et suiv.
Logeur. Voyez *Hôtelier.*
Louage. Il y en a deux espèces : celui des choses et celui d'ouvrage, 1.
Loyer. Comment il se stipule, 16 — Contestations y relatives, 19 et suiv. —

Epoque de son paiement, 176 et suiv. — Causes qui peuvent donner lieu à une diminution de loyer, 173 et suiv. — Produit intérêt du jour de la demande en paiement, 185. — Loyer payé d'avance, 180.

M

Machine à coudre 115.
Machine à vapeur. Le locataire peut-il en introduire dans les lieux loués? 149. — *Quid* de la fumée? 492.
Magasin. Délai du congé, 505 et suiv.
Maison. Sens de ce mot, 34. — Lorsque le propriétaire en loue une partie en garni, les autres locataires peuvent-ils demander la résiliation de leurs baux? 115. — Le propriétaire peut-il, contre la volonté du locataire, faire exhausser sa maison d'un étage? 117. — Demande en réduction ou modération de contribution pour cause de vacance de maison, 393.
Maison contiguë, 58, 59. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*
Maison de jeu, 150.
Maisons (construction de). Voyez *Police des constructions.* Celles dont la démolition doit être ordonnée pour cause de péril, 408.
Maître d'escrime, 248.
Maître de pension. Voyez *Cour, Délai du congé, Pension.*
Manufactures, Usines. Mode de règlement d'indemnité en cas de vente, 478. Voyez *Etablissements*
Marchand de marrons, 148.
Marchand de vins. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*
Marchands en gros, demi-gros et détail. Patentes, 303.
Marchandises. Sont-elles soumises au privilége du propriétaire? 199
Maréchal ferrant. Voyez *Preneur.*
Mari. Voyez *Bail à loyer.*
Médecin, 93, 545.
Meubles. Sont-ils soumis au privilége du propriétaire? 194 et suiv. — Le propriétaire peut-il retenir indéfiniment ceux de son locataire? 209 Voyez *Bail ou louage de meubles, Privilége.*
Mineur. Voyez *Bail en général.*
Mise en demeure, 72, 185.
Mise en possession, 51 et suiv. — Voyez *Emménagement.*
Modèles d'actes sous seing privé. Engagement nécessaire afin d'éviter les inconvénients de la location verbale, 657.— Bail de maison, 658 et suiv.— Bail d'appartement, 660. — Bail d'une maison de campagne, 662. — Bail d'appartement meublé, 663 et suiv. — Bail de boutique, 664. — Cautionnement de bail, 666 et suiv. — Etat des lieux, 667. — Continuation ou renouvellement de bail, 670.— Renouvellement de cautionnement, 670.— Transport ou cession de bail, 770. — Désistement ou résiliation de bail, 671. — Sous-bail, 672. — Quittance de loyer, 673. — Congé, 673 et 674 — Décharge ou remise de clefs, 674. — Bail de meubles, 674.

Mort. Celle du bailleur ou du preneur résout-elle le bail ? 192.
Mur mitoyen. Sa reconstruction donne-t-elle lieu à l'indemnité ? 110. — Lorsque cette reconstruction entraîne un trouble grave pour le locataire, celui-ci peut-il demander la résiliation de son bail ? 111.
Murailles. Réparations locatives, 253.
Mutation. A quelle époque elle doit être faite, 273. — En matière de contribution foncière, *ibid.*

N

Nantissement. Le privilége du bailleur a-t-il lieu sur les objets donnés en nantissement ? 199.
Négligence. Voyez *Dégradations, Responsabilité.*
Neige. Voyez *Glace.*
Nettoiement de la voie publique. Voyez *Balayage*
Nombre d'originaux, 25.
Nullité du bail. A lieu lorsque le contrat ne contient pas une cause licite, 33.

O

Obligations des locataires. Voyez *Preneur.*
Obligations des propriétaires. Voyez *Bailleur.*
Occupation personnelle, 481.
Office public. Ne peut être l'objet d'un bail, 14.
Offres réelles et consignation des loyers, 184.
Oiseaux. Voyez *Cage.*
Opposition au paiement des loyers formée entre les mains du locataire, 182 et 183.
Option, 42. Fe cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire a-t-il le droit d'opter pour la continuation de son bail ? 123.
Ordonnances de police (texte des). Salubrité des habitations, 428. — Fosses d'aisances, 433. — Balayage, 437. — Arrosement de la voie publique, 440. — Glaces et neiges, *ibid.* — Constructions, réparations et démolitions des bâtiments riverains de la voie publique, 441. — Construction des cheminées, poêles, fourneaux et calorifères, 442. — Ramonage des cheminées et mesures préventives contre les incendies, 443. — Chéneaux et gouttières, 444. — Rues non pavées, écoulement des eaux, 444. — Fouilles sur le sol de la voie publique, 445. — Puits et puisards, *ibid.* — Saillies et étalages, 446. — Caisses, pots à fleurs et objets dont la chute peut occasionner des accidents, 447. — Chargement et déchargement des voitures sur la voie publique, 448. — Déchargement et sciage du bois de chauffage à domicile, 448. — Travaux sur la voie publique, 449. — Fermeture des portes des maisons à des heures déterminées, 449. — Porcs, boucs, lapins, poules, pigeons et autres animaux de basse-cour, 450. — Bruit occasionné par l'exercice de certaines professions, et par le bruit de certains instru-

ments, 450. — Echenillage, 451. — Compétence du préfet de la Seine, 451. — Du préfet de police, 452. — Peines encourues pour contraventions aux ordonnances de police, 453.

Ovaliste substitué à un veloutier, 243.

P

Paiement de loyer. Voyez *Loyer.* — *Paiements anticipés*, 246.

Papetier. Voyez *Concurrence commerciale et industrielle.*

Papier de tenture, 257. Voyez *Sortie des lieux.*

Paraphernaux (biens). Définition, 7. — La femme peut les louer sans l'autorisation de son mari, *ibid.*

Parquet. Qui doit le faire réparer? 254.

Patentes. Voyez *Contribution des patentes.*

Patères. Voyez *Pitons.*

Pavage des rues nouvelles, 440.

Pavés. Qui est tenu de les faire réparer ? 253 et suiv.

Peintures. Voyez *Sortie des lieux.*

Pension (maître de). Peut-il faire placer, sous l'autorisation du propriétaire, un tableau indiquant sa profession, à l'extérieur de son institution ? 70. — Peut-il faire jouer ses élèves dans la cour commune aux autres locataires d'une maison? 147. — Délai du congé, 308.

Pensionnaires. Voyez *Privilége.*

Pépinière, 534.

Perpétuité. Le contrat de bail est incompatible avec *l'idée d'une jouissance* perpétuelle, 22.

Perte de la chose louée, 468. Voyez *Destruction.*

Pertes. Qui en est responsable? 165 et suiv. Voyez *Destruction.*

Piano. Durée de la location, 562, note 1. — La déclaration écrite du concierge de la maison dans laquelle il est introduit suffit-elle pour empêcher l'exercice du privilége du propriétaire ? 568. Voyez *Abus de jouissance.*

Pitons, Clous, Patères. Quid des trous faits par le locataire pour en poser? 257.

Plantations. V. *Arbres.*

Poêles. Le locataire peut en faire usage sans l'autorisation du propriétaire, 155. Voyez *Saillies, Calorifères.*

Police. Voyez *Contraventions, Ordonnances.*

Pompe. Les réparations à y faire sont-elles à la charge du locataire ? 262. — Louage d'une pompe, Responsabilité, 565.

Portes, croisées, planches de cloison, volets, gonds, targettes, verrous. Leurs réparations sont-elles à la charge du locataire? 256 et suiv.

Portes et fenêtres. Voyez *Contributions (des).* Le propriétaire peut-il faire enlever les portes et les fenêtres, lorsque le locataire se refuse de sortir à l'expiration du terme? 541 et suiv.

Porte cochère d'une maison. Le propriétaire peut-il se refuser à la faire ou-

vrir aux voitures des locataires ou des personnes qui viennent les visiter, 56 et 57. — Le locataire exerçant une industrie peut-il contraindre le propriétaire à laisser la porte cochère constamment ouverte pendant le jour? 58. — Le propriétaire peut-il autoriser des marchands étalagistes à stationner sous le passage de la porte cochère? 61, note 1.

Porte d'entrée des maisons. Ordonnance de police qui prescrit de la fermer à des heures déterminées sous peine d'amende, 449. Voyez *Allée*.

Portier. Ses obligations envers les locataires, 543. — Son refus de recevoir les lettres des locataires le rend-t-il passible de dommages et intérêts envers eux? *ibid.* *Quid* des papiers et objets adressés aux locataires? 544. Doit-il monter les lettres? *ibid.* — Est-il tenu d'ouvrir la porte à toute heure de jour et de nuit? 544 et 545. — Le propriétaire est-il civilement responsable du fait de son portier? 546. — Le portier est-il tenu d'ouvrir la porte aux voitures des locataires ou des personnes qui viennent les visiter? 546. — Peut-il empêcher de monter chez le locataire, sous prétexte qu'on salit les escaliers? 547. — Lorsqu'il est impoli, le locataire peut-il obliger le propriétaire à le renvoyer? 547 et 548.—Son impolitesse peut-elle donner lieu à résiliation du bail? 548. — Est-il passible de dommages-intérêts s'il n'indique pas la nouvelle adresse du locataire? 549 et 550. — Le portier congédié par le propriétaire a-t-il le droit de se réfugier chez un locataire sous prétexte que ce locataire lui a sous-loué une partie de son logement? 551. — De la bûche et des étrennes, 551 et 552. — Le principal locataire est-il responsable des faits du portier placé dans la maison par le propriétaire? 242, 243 et 552. — La déclaration écrite du portier de la maison dans laquelle un meuble est introduit, suffit-elle pour empêcher l'exercice du privilége du propriétaire de la maison sur ce meuble? 568. — *Quid* lorsque le propriétaire laisse la maison sans portier? 58.

Pot-de-vin. Fait partie du prix de location, 20. — En cas de résiliation, doit être restitué proportionnellement, *ibid.*

Poursuites contre le locataire à défaut de paiement de loyer, 185 et suiv. — Contre le propriétaire en cas de refus de réparations, 72.

Poursuites à défaut de paiement de contributions. Voyez *Contributions*.

Poutres, 248.

Préférence. Lorsqu'une même chose est louée successivement à plusieurs, quel locataire a la préférence? 15, 52 et 53.

Préfet. Dans chaque département, la grande voirie rentre dans sa compétence, et c'est à ce magistrat que les demandes et permissions doivent être adressées, 405.

Préfet de police, 451 et suiv. — Etablissements insalubres, 453.

Préfet de la Seine. Les demandes d'autorisations en matière de grande et de petite voirie doivent lui être adressées, 409, 451.

Préfecture (conseil de). Prononce sur les contraventions en matière de grande voirie, 409, 426. — Procédure devant le conseil de préfecture, 426 et suiv.

Preneur. Définition, 3. — Ses obligations, 138. — Doit garnir les lieux loués de meubles suffisants, *ibid.* — Quand les meubles sont-ils réputés suffisants ? 140 et suiv. — Peut-il enlever les meubles apportés dans les lieux loués ? 142. — Doit user en bon père de famille, 144. — Suivant la destination des lieux loués, *ibid.* et suiv.—Eléments qui, à défaut de stipulation dans le bail servent à indiquer la destination des lieux, 145. — Quand y a-t-il changement dans la destination des lieux ? 146. — Est-ce changer la destination des lieux que de sous-louer un appartement à un cercle littéraire ? *ibid.*—Celui qui a fait construire sur un terrain pour y établir un manége, peut-il faire servir les lieux pour des réunions publiques ? 146. — *Quid* lorsque le locataire a dissimulé sa véritable profession ? 146. — Le maître d'un hôtel garni peut-il y introduire une messagerie sans l'autorisation du propriétaire ? 147. — Un maître de pension peut-il faire jouer ses élèves dans la cour commune aux autres locataires de la maison ? 147. — Influence de la profession du locataire sur la destination des lieux, 148 et suiv. — Le locataire doit s'abstenir de tout acte qui sans être nécessaire à l'exercice de sa profession ou de ses fonctions est incommode pour le bailleur ou les autres locataires, 148.—Est-ce changer la destination des lieux que d'y introduire un marchand de marrons ? 148. — *Quid* de l'introduction d'une machine à vapeur ? 149. — Destination de la chose louée peut, en l'absence de stipulations, résulter de l'état des lieux, 149.— Est-ce changer la destination des lieux que de sous-louer à des filles publiques ? 150. — A une maison de jeu ? *ibid.* — Le locataire d'un café a-t-il le droit d'y faire voir des animaux ? 150. — Le locataire d'une maison qui, jusqu'au jour du bail, a été occupée bourgeoisement peut-il la sous-louer pour en faire une auberge ou un hôtel garni ? 150 et 151. — Le locataire d'une boutique peut-il la tenir fermée ? 151 à 154. — *Quid* d'une station de cabriolets ? 154. — Un maréchal ferrant peut-il sans autorisation du propriétaire faire sceller des anneaux destinés à attacher les chevaux à ferrer ? 154. — Le locataire est-il tenu de faire usage des moyens de clôture mis à sa disposition ? 155. — Peut-il dans les lieux loués établir un calorifère ? 155.—Faire usage de poêles contre la volonté des propriétaires ? 155. — Peut-il introduire un chien dans les lieux loués ? 156. — A-t-il le droit de faire des changements dans les lieux loués ? 156, 157, 162 et 163. — Etablissement d'un bal, 157. — Peut-il contre la volonté du propriétaire introduire l'éclairage au gaz ? 158 à 162. — Peut-il élever des constructions dans le jardin dépendant de sa location ? 162. — Doit apporter à la conservation de la chose louée tous les soins convenables, 163. — Peut être expulsé s'il se livre à des tapages violents et prolongés qui portent atteinte au repos des autres habitants de la maison, 164. — Répond-il des dégradations et des pertes ? 165. — Est-il responsable de l'incendie ? 166 et suiv. — En quel état doit-il rendre les lieux à la fin du bail ? 172. — De quelles réparations est-il tenu ? 172, 250 et suiv. — Doit payer le prix de la location, 173. — Causes qui peuvent donner lieu à diminution de prix ou indemnité 173 et suiv. — A quelle époque doit être fait le paiement du

loyer? 176. — A quelle personne? 177 et 178. — *Quid* lorsqu'il exist des oppositions? 182. — Peut-il faire consigner le prix des loyers? 184. — Du défaut de paiement et ses effets, 185. — Quels sont les délais de la prescription des loyers? 186 et 187. — Doit payer les contributions à sa charge; quelles sont ces contributions? 188 et suiv. — Doit accomplir les charges de ville et les obligations de police, 189. — Doit laisser voir les lieux qu'il doit cesser d'occuper, 190.—Son refus le rend passible de dommages et intérêts, 191.— *Quid* lorsque la maison est mise en vente? 192.— La mort du locataire est-elle une cause de résiliation du bail? 192.—*Quid* de la clause tant qu'il plaira au bailleur? 192. — Le locataire qui a le droit de sous-louer peut-il sous-louer son appartement meublé? 247. — Doit faire les réparations locatives, 267. — Est-il tenu de réparer des dégradations plus importantes? 268. — Comment et à quelle époque doit-il faire les réparations locatives? 268 et 269. — Droits du preneur, 223. — Etendue de ses droits relativement à la jouissance des lieux loués, 223 et suiv. — Peut-il sous-louer ou céder son bail? 227 et suiv. — Poursuites qu'il peut exercer contre le bailleur en cas de refus de réparations, 72.

Preneurs successifs. Voyez *Préférence*.

Prescription des loyers, 186.

Prestation en nature. Base de cet impôt, 370. — Prestataires ayant plusieurs résidences ou établissements dans plusieurs communes, 371, note 1. — Des réclamations relatives à la prestation, 373.

Preuve. Celle du bail, 21 et suiv. — Par témoins est-elle admissible quand le bail est verbal? 37 et suiv. — Quand il s'agit d'un congé, 524. — D'une remise de clef, 528.

Principal locataire. Ses obligations et ses droits, 238. — Reste garant envers le propriétaire du loyer des lieux par lui sous-loués, 238. — Doit, en sous-louant, respecter la destination des lieux, 238 et suiv. — Peut-il enlever ses meubles des lieux loués? 241. — Est soumis aux mêmes obligations envers les sous-locataires et a les mêmes droits que le propriétaire envers ses locataires, 241. — Peut-il donner congé à un locataire établi avant lui dans la maison? 242. — *Quid* de la sous-location faite à une femme de mauvaise vie? 242. — Peut-il expulser le portier placé par le propriétaire? 242 et 243. — La résiliation du bail du principal locataire entraîne-t-elle celle des baux consentis par lui aux sous-locataires? 482 et suiv. — Obligations et droits du sous-locataire. Voyez *Sous-locataire*, *Privilége*.

Privation de jouissance. Voyez *Trouble*.

Privilége du propriétaire sur les meubles du locataire pour paiement de loyers, 193 et suiv. — Sur quels objets s'exerce-t-il? 194 et suiv. — *Quid* des objets apportés par des élèves chez un maître de pension? 198. — S'étend-il aux objets apportés par la femme contractuellement séparée de biens, lorsque cette circonstance n'a pas été dénoncée au propriétaire? 202. — Le privilége a-t-il lieu en faveur du principal locataire ou de celui qui

a cédé son bail? 203. — Distinction entre les baux qui ont date certaine et ceux qui ne l'ont pas, 204. — Le propriétaire perd-il son privilége lorsque le locataire enlève ses meubles ? 205 et suiv.

Privilége du loueur de meubles. Lorsque le loueur de meubles n'a fait connaître son droit qu'au portier de la maison et s'est contenté d'une déclaration écrite que ce dernier lui a remise, cette déclaration empêche-t-elle l'exercice du privilége du propriétaire? 568.

Prix du bail, 16 et suiv. — Sert à fixer la compétence, 570 et 571.

Profession bruyante. Son exercice peut-il donner lieu à résiliation de bail ou à une demande en dommages et intérêts? 164. — *Quid* d'un maître d'escrime? 248. — Ordonnance de police relative à l'exercice des professions bruyantes, 450.

Profession du locataire. Voyez *Preneur, Résiliation.*

Prolongation de jouissance. — Voyez *Prorogation, Tacite reconduction.*

Promenade (droit de), 234.

Promesse de bail. Est-elle valable? 23.

Propriétaire. Ses obligations, 51 et suiv. Voyez *Bailleur, Portier.*

Propriétaire par indivis. Voyez *Copropriétaire, Bail en général.*

Propriétaire voisin Reconstruction du mur mitoyen, 110. — Travaux de construction dans une maison voisine, 112.

Prorogation. La résiliation du bail entraîne celle de la prorogation que le bailleur avait pu en consentir par avance, 485. — De congé, 529.

Prostitution, 34, 156.

Puits. Voyez *Curement, Ordonnances de police.*

Q

Quartier. Inondation des caves, 494.

Quittance de loyer. Le propriétaire peut-il exiger le paiement des loyers antérieurs lorsque le locataire produit la dernière quittance? 179. — Si le locataire en veut une sur papier timbré ou par-devant notaire, il doit en payer les frais, 181. — Qui doit payer le coût du timbre de dix centimes de la quittance? 181. — Inconvénients qui peuvent résulter d'un congé mis au bas d'une quittance, 525. — Modèle de quittance de loyer, 673. Voyez *Contribution des portes et fenêtres.*

Quittances avouées par le locataire, 20.

R

Ramonage des cheminées est-il à la charge des locataires? 259. — Ordonnance de police qui le prescrit, 443.

Rats et souris. Leur invasion dans les lieux loués peut-elle donner lieu à des dommages et intérêts contre le propriétaire? 135.

Râtelier. Voyez *Ecurie.*

Ratification de bail par la femme du preneur (modèle de), 666.

Réclamations en matière de contributions, 387 et suiv.—Modèles, 396 et suiv.

Réconduction. Voyez *Tacite reconduction.*

Recrépiment des bas des murailles des lieux loués est-il à la charge des locataires ? 253.

Réduction de prix. Voyez *Loyer.*

Référé. Ce que c'est et quand il y a lieu, 584.

Refus du propriétaire de faire les réparations à sa charge, 72 et suiv.

Relocation, 486 et 487.

Remise des lieux. Voyez *Sortie des lieux.*

Remplacement des arbres morts. Le locataire en est-il tenu ? 262.

Renouvellement de bail (modèle de), 670.

Réparations. Mise en demeure du propriétaire pour le contraindre à faire celles à sa charge, 72. — Quand le locataire est-il tenu de les souffrir ? 76 et suiv. — Celles à la charge du propriétaire, 248. Voyez *Bailleur.* — Celles à la charge des locataires, 250. Voyez *Réparations locatives.*

Réparations locatives. Définition, 250. — Leur nature, *ibid.* — Leur nomenclature, 251. — Celles d'après le texte de loi, 252 et suiv. — Celles suivant l'usage, 258 et suiv. — Ne sont point à la charge des locataires lorsqu'elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure, 267. — Par qui doivent être faites les réparations des escaliers, passages ou autres lieux, quand la maison est occupée par plusieurs locataires ? 264. — Dans quel temps le locataire est-il tenu de faire les réparations à sa charge ? 268. — Si la durée des réparations locatives excède le temps fixé pour la fin du bail, le locataire est-il tenu d'indemniser le propriétaire ? — La clause par laquelle le locataire s'est obligé d'entretenir de réparations les biens loués ne comprend-elle que les *réparations locatives* ou s'étend-elle aux réparations réputées *d'entretien ?* 270. — Lorsque le locataire a fait des constructions qui doivent rester au propriétaire à la fin du bail, lequel des deux est tenu de faire les réparations de ces constructions pendant la durée du bail ? 270. — Quel tribunal est compétent pour statuer sur les contestations relatives aux réparations locatives, 270, 574.

Rescision. Voyez *Vileté de prix.*

Résiliation de bail. Dans quel cas le propriétaire ou le locataire peut-il la demander ? 488 et suiv. — Celle du bail principal entraîne-t-elle celle des sous-baux ? 482. — Lorsqu'il a été stipulé dans un bail qu'il sera résolu de plein droit à défaut de paiement de loyer, les juges ont-ils la faculté d'accorder un délai au locataire ? 485 et suiv. — Lorsqu'elle a lieu par la faute du locataire, pendant quel temps celui-ci est-il tenu de payer le loyer ? 486 et 487. — Le propriétaire peut-il demander la résiliation du bail contre le locataire, lorsque celui-ci dissimule sa profession ? 146. — Peut être prononcée pour cause d'introduction de filles publiques, d'une maison de jeu, dans les lieux loués, 150. — Modèle de résiliation du bail, 671.

Résiliation de vente. Celle d'un fonds de commerce et de la cession du droit au bail est-elle de la compétence des tribunaux civils ou commerciaux ? 582.

Résolution du contrat de louage, 468 et suiv.
Responsabilité du locataire. Elle s'étend aux dégradations et aux pertes qui arrivent par son fait ou par celui des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires, 466. Voyez *Vol.*
Responsabilité du propriétaire. Voyez *Trouble.* Le propriétaire est-il responsable du vol commis au préjudice du locataire qui allègue que la fermeture de son logement était insuffisante? 71 et 72. — Le propriétaire est-il civilement responsable des faits commis par son portier dans l'exercice de ses fonctions? 543 et suiv., 549 et suiv. Voyez *Vol.* — Responsabilité du propriétaire en ce qui concerne les contributions dues par leurs locataires, 136, 137, 379 et suiv.
Restaurateur. Industrie similaire, 90 et 91. — Substitué à un locataire habitant bourgeoisement, 116, — A une autre industrie, 94.
Revendication des meubles déplacés sans le consentement du propriétaire, comment elle a lieu, 217. — Dans quel délai? 217. — Saisie-revendication, 217. — Le propriétaire peut-il employer la voie de saisie-revendication contre un tiers, lorsque le mobilier existant encore dans les lieux loués est plus que suffisant pour répondre des loyers échus et à échoir? 218.
Rues de Paris sont soumises au régime de la grande voirie, 409. — Balayage à la charge de qui? 407, 437.
Rues non pavées (entretien des)). Ordonnance de police y relative, 444

S

Sage-femme. Est-elle réputée faire concurrence à un médecin? 93.
Saillies. Dimension de celles permises dans la ville de Paris, 415 et suiv. — Est-il permis d'établir des bancs, marches, pas, perrons et bornes au-devant des maisons? 417. — De grands balcons? *ibid.* — Comment doit-on construire les échoppes? 417. — Auvents et corniches des boutiques, 418. — Tuyaux de poêle et de cheminée, 418. — Bannes, *ibid.* — Perches, *ibid.* — Eviers, 419 — Cuvettes pour l'écoulement des eaux ménagères, *ibid.* — Corniches, entablements, gouttières saillantes, devantures de boutique, 419. — Tarif des droits de voirie relatifs aux diverses saillies, 423 et 424.
Saisie des meubles du locataire. Quels sont les objets saisissables ou non? 214. — Peut-on échanger la couchette du saisi contre une autre de moindre valeur? 214 note 1.
Saisie-arrêt des loyers entre les mains du locataire, 182 et suiv.
Saisie-gagerie. Ce que c'est et quand elle a lieu? 211 et 212. — Sur quels objets est-elle pratiquée? 213. — Quels objets sont insaisissables? 214 et suiv.
Saisie-revendication. Comment elle a lieu. 217.
Salle de billard. Son ouverture au public peut-elle donner lieu à résiliation? 492.

Scellés. Ceux qui sont apposés sur les lieux doivent-ils être considérés comme un trouble à la jouissance paisible du locataire et l'autorisant à refuser el paiement de son loyer? 117.

Sciage du bois de chauffage (ordonnance relative au), 448.

Serment déféré à celui qui nie le bail, 38.

Serrures. Voyez *Portes.*

Servitude. Peut-on la louer ? 14. — Le bailleur ne peut grever les lieux loués de servitudes de vues, d'égouts, de passage qui n'existaient pas avant le bail, 98. Voyez *Mur mitoyen.* — Le locataire a le droit de réclamer la jouissance de toutes les servitudes établies en faveur de l'immeuble loué, 225.

Solidarité. Voyez *Locataire solidaire.*

Sonnettes. Leur entretien est-il à la charge du locataire? 262. — Le propriétaire est-il tenu d'en faire poser dans l'appartement loué? 63. — Le locataire peut-il les enlever à la fin de sa jouissance ? 534.

Sortie des lieux. Obligations des locataires qui y sont relatives, 531. — Le locataire peut-il enlever les objets qu'il a fait placer dans les lieux loués, lorsque le propriétaire offre de lui en payer la valeur ? 532. — Le locataire qui a fait faire à ses frais des peintures ou coller des papiers de tenture dans les lieux loués, peut-il les dégrader ou arracher ? 533. — *Quid* des cordons de sonnettes? 534. — *Quid* des arbres ? *ibid.* — Le locataire peut-il réclamer du bailleur le montant des réparations qu'il a faites dans les lieux? 535. — La clause portant qu'à la fin du bail les constructions et embellissements faits par le locataire resteront au propriétaire sans indemnité, produit-elle son effet en cas de résiliation du bail prononcée faute de paiement et d'inexécution, avant l'expiration du terme pour lequel il avait été stipulé? 535 et 536. — Contestations relatives à la sortie des lieux, 538

Sou pour livre. Fait-il partie du prix du loyer ? 512 et 513.

Souris. Voyez *Rats.*

Sous-bail. Voyez *Cession de bail.*

Sous-locataire. Il n'est tenu que jusqu'à concurrence du prix de sous-location, 243. — Quand il a payé par anticipation, peut-il être tenu de payer une seconde fois ? 243, 244 et 246. — Ses meubles peuvent-ils être saisis pour paiement des loyers dus par le principal locataire? 244 et 245. — Quand le locataire a sous-loué nonobstant une clause prohibitive, pour quelle quotité de loyer le sous-locataire est-il tenu envers le propriétaire? 248. — *Quid* de la sous-location faite à un maître d'escrime? 248.

Sous-locataire. Voyez *Cession de bail.*

Sous-location. Voyez *Cession de bail.*

Spectres. Leur apparition était jadis une cause de résiliation du bail, 490 et 491.

Syndic de faillite. Voyez *Bail en général*

T

Tableaux. Voyez *Enseignes.*

Tableaux (location de), 562, note 1.

Tablettes de cheminée. Voyez *Atre.*

Tacite réconduction. Ce que c'est, 462. — Le locataire peut-il l'invoquer lorsqu'il y a un congé signifié ou accepté? 463. — Inconvénients auxquels elle peut donner lieu, 463. — Moyens de les éviter, 464, note 1. — La caution s'étend-elle aux obligations résultant de la réconduction? 465. — — *Quid* d'une hypothèque? 466. — Si un pot-de-vin avait été stipulé, et s'il faisait partie du bail, le preneur, dans le cas de prolongation par tacite réconduction, serait-il tenu de payer le pot-de-vin proportionnellement à sa jouissance? 467.

Targettes. Voyez *Portes.*

Taxe. Voyez *Contributions.*

Termes. A quelle époque ils commencent, 45. — Usage de Paris, *ibid.* Époques de paiement, 176 et suiv. Voyez *Emménagement.*

Timbre-Quittance. Voyez *Quittance.*

Transcription. Voyez *Bail sous seing privé.*

Transport de bail. Voyez *Cession de bail.* — Modèle d'un transport de bail, 670.

Travaux d'assainissement, 120, 402 et suiv.

Travaux de réparations des lieux loués. Pendant combien de temps le locataire est-il tenu de les souffrir? 76 et suiv

Travaux publics, 120, 123 et suiv.

Tribunaux. Leur compétence en matière de location, 570 et suiv.

Trouble. Quand le propriétaire en doit-il garantie? 81. — Trouble occasionné par des tiers, 119. — Dans quel délai le locataire doit-il le dénoncer au propriétaire? 120. — N'existe que quand il s'est manifesté par des actes, 122. — Le locataire qui est troublé dans sa jouissance et qui éprouve un préjudice par suite des travaux de constructions exécutés dans une maison voisine, a-t-il le droit de réclamer des dommages-intérêts contre le propriétaire de cette maison? 110 et suiv. — Le locataire qui se plaint du trouble qu'apporte à sa jouissance le fait même de la jouissance d'un autre locataire, peut-il directement et de son chef actionner ce dernier locataire pour le faire condamner à cesser ce trouble et au besoin pour faire ordonner son expulsion? 224 et 225. — Voyez *Bailleur*, *Profession bruyante, Maison, Filles publiques.*

Trous pratiqués par le locataire dans les portes, dans les murailles ou cloisons, 257.

Tuteur. Pour combien de temps peut-il donner à bail les biens du mineur? 9.

Tuyaux de descente des maisons pour conduire les eaux pluviales et ménagères. — Ordonnance de police à cet égard, 444. — En cas d'engorgement, est-ce au propriétaire ou au locataire à les faire dégorger? 263 et 264.

U

Usage des lieux. On le suit pour les délais du congé, 494.
Usager. Peut-il céder ou louer son droit à un autre ? 10.
Usine hydraulique, 149.
Usufruitier. Peut passer bail, 10.
Usurpations. Le preneur doit dénoncer au bailleur celles qui sont commises sur la propriété, 119, 120, 171.

V

Vacances de tout ou partie d'une maison. Formalités à suivre par le propriétaire pour obtenir, dans ce cas, décharge des contributions, 399, note 1.
Valeur du loyer sert à fixer la compétence, 570 et 571.
Vapeur. Voyez *Machine à vapeur*.
Vente de l'immeuble loué ne rompt point le bail authentique ou ayant date certaine, à moins de convention contraire exprimée audit bail, 472. — Lorsque cette convention existe, le locataire a-t-il droit à une indemnité ? 473. — Dans quel délai doit-il quitter les lieux ? 478. Voyez *Cession de bail*.
Vente de fonds de commerce. Voyez *Résiliation de vente*.
Vices de la chose louée. Le bailleur en doit garantie au preneur, 129 et suiv.
Vidange des fosses d'aisances. Aux frais de qui a-t-elle lieu ? 251. — Le propriétaire doit-il avertir le locataire de la vidange des fosses d'aisances ? 95.
Vileté du prix du bail. N'est pas cause de rescision, 18.
Vitres. Quand le locataire est-il tenu de faire remplacer celles qui sont cassées ? 255, 268 et 269.—Est-il obligé de les faire nettoyer lorsqu'il quitte les lieux loués ? 256.
Voie publique (Fouilles et tranchées dans le sol de la). Ordonnance de police y relative, 445. — Travaux, 449. — Stationnement, 448. — Balayage, 407, 437 et suiv.
Voies de fait. Sens légal de ce mot. 119. Voyez *Trouble*.
Voirie. Se distingue en grande et petite voirie, 405. — Dans les attributions de quel fonctionnaire est la grande voirie ? 405. — La petite voirie, *ibid* — Alignement et hauteur des constructions, 405.—Pavage, trottoirs, 406. — Balayage de la voie publique, 407. — Bâtiments menaçant ruine, 408. — Le propriétaire est-il responsable des contraventions commises par ses locataires en matière de voirie ? 409. — A Paris, la grande et la petite voirie sont dans les attributions du préfet de la Seine, et c'est à ce magistrat que doivent être adressées les demandes relatives à cette matière, 409 et 410.
Voirie de la ville de Paris, 209. — Toutes les rues de Paris sont soumises au régime de la grande voirie, 209. — *Quid* des frais de premier pavage ? 410. — Des trottoirs, 411. — Police des constructions, 411 et suiv. — Hauteur des bâtiments, 412. — Constructions en pans de bois, 414. —

Saillies sur la voie publique, 415 et suiv. — Tarif des droits de voirie pour la ville de Paris, 424. — Compétence et pénalité en matière de grande voirie, 426. — Petite voirie, 428 et suiv. 451 et suiv.

Voitures. Celles conduisant le locataire ou ceux qui viennent le visiter peuvent-elles entrer dans la cour? 546. — *Quid* après minuit? *ibid.*

Voiture de remise. Quel est le délai du congé donné à un loueur de voiture de remise stationnant sous une porte cochère? 508. — Un locataire, à défaut de stipulation dans le bail, a-t-il le droit de tenir une station de cabriolets de remise? 154.

Voitures (location de), 562, note 1 et 564.

Voitures (contributions sur les), 375 et suiv. Voyez *Cour.*

Voitures de marchandises. Ordonnance de police concernant leur chargement ou déchargement sur la voie publique, 448.

Vol. Le locataire est-il responsable de celui des plombs, fers et autres objets qui dépendent de la chose louée? 119, note, et 166. — Le propriétaire est-il responsable du vol commis au préjudice du locataire qui allègue que la fermeture de son logement était insuffisante? 71 et 72.

Volets. Voyez *Portes.*

Voûtes. Leur réparation est à la charge du propriétaire, 248.

Voyageurs. Ses droits contre l'hôtelier, l'aubergiste ou le logeur en garni, 591 et suiv.

Vue, 492. Voyez *Jour.*



TABLE DES ADDITIONS.

(Le chiffre indique le numéro.)

Action contre les auteurs du trouble, 1042 *bis*.
Affiches de vente, 1061 II.
Appartement meublé, 1126.
Aubergistes, 1128 II et suiv.

Bail verbal, 1049 II.
Balayage, 1088.
Billets d'avertissement, 1127 III.
Billets reçus en payement, 1083.
Boutique, 1121.

Cause illicite, 1048 *bis*.
Cercle, 1062, 1069 I.
Cession, 1047, 1101 I.
Cessionnaire, 1806 I, 1104 III.
Changement des lieux, 1067, 1069 IV, 1075, 1119.
Chauffage, 1098.
Chevaux, 1042.
Code rural (nouveau), 1042.
Cohéritiers, 1089 *bis*.
Colon partiaire, 1079 V.
Communistes, 1121 IX.
Concierge, 1055, 1080, 1125 et suiv.
Congé, 1116, 1121 VIII et suiv.
Considération de la personne, 1048 *bis*.
Constructions nouvelles, 1056 *bis*.
Contraventions, 1112 I.
Contributions, 1086, 1092, 1109.

Denier à Dieu, 1050.
Destruction de la chose louée, 1114.
Détérioration 1114.
Dispensaire, 1069 I.
Double original, 1045.
Droit réel, mixte, 1042 *bis*.

Eau, 1053, 1054, 1117.
Éclairage, 1056.
Écriteaux, 1122, 1123.
Écurie, 1121 VI.
Écusson, 1060.
Égout, 1108.
Enregistrement, cession, 1047.
Enseignes, 1059, 1060, 1061 III, 1061 *bis*.
Escalier, 1056, 1066.
Établissements insalubres, 1112.
Établissements financiers, 1068.
État des lieux, 1052.
Expropriation, 1070.
Expulsion, 1104 *bis*, 1119 IV, 1124.

Faillite, 1096.
Faits de guerre, 1077.
Femme mariée, 1043.
Fourmis, 1076 III.

Gaz, 1075 II.
Glaces, 1105.
Gymnase, 1067.

Habitation bourgeoise, 1068.
Hangar, 1121 V.
Hôtel meublé, 1062 *bis* IV, 1127 XI et suiv.
Hôtelier. Voir *Aubergiste*.
Hydrothérapie, 1067.

VERIFICAT 2017

Incendie, 1079.
Indemnité, 1065.
Industries similaires, 1064.
Inondation, 1071.
Interrogatoire sur faits et articles, 1049.
Ivresse manifeste, 1128 I.

Juge de paix, 1127 I et suiv., 1128 IV.
Juge des référés, 1127 IV et suiv.

Location industrielle, 1091 *bis*.
Loyers d'avance, 1082 I, 1085, 1101 II.

Maison de tolérance, 1048.
Mandat, 1125 VIII.
Marquise, 1062 *bis*.
Médecins, 1063.
Meubles, 1074.
Meubles insuffisants, 1084.
Mobilier (enlèvement de), 1074.
Modification des lieux, 1075.

Nourrices, 1090.

Panonceaux, 1061 I.
Patente, 1110.
Payement par anticipation, 1103.
Piano, 1076 I.
Porte cochère, 1054.
Portes et fenêtres, 1087.
Prescription, 1085 *bis*.
Preuve par écrit, 1049, 1119 II.
Preuve testimoniale, 1046.
Privilège, 1091 III, 1093, 1104, 1128 VI.
Prix contesté, 1051 I.
Professions industrielles, 1062.
Promesse de bail, 1046.
Promesse de vente, 1096 I.
Puits, 1119 VI.
Punaises, 1076 II.

Quittances, 1051 I.
Quittances postérieures, 1081.

Reçu, preuve écrite, 1049 III.
Référé, 1104 *bis*, 1127.
Réparations, 1062 *bis*.
Réparations locatives, 1106, 1107
Résiliation, 1095 *bis*, 1117, 1118.
Responsabilité, 1125 VI et suiv.
Risques locatifs, 1078.

Saisie-arrêt, 1095.
Saisie-gagerie, 1082 II, 1091, 1094
Saisie-revendication, 1073.
Salle de bal, 1069 VI.
Serment, 1046, 1051, 1069 II.
Sous-location, 1099, 1102, 1104, 1104 *bis*, 1121 XIII.

Tacite réconduction, 1113, 1121 XIV.
Théâtre, 1067. 1069 V, 1071 V.
Travaux par le propriétaire, 1065, 1069 III.
Trottoirs, 1111.
Trouble par un tiers, 1069 *bis*.
Trouble à la jouissance, 1042 *bis*, 1069 VII, 1071, 1072, 1097, 1115.

Usufruitier, 1044.

Vice caché, 1071 *bis*.
Vice de la chose louée, 1119 III.
Visite des lieux, 1089.
Vitrines, 1121 VII.
Voirie (grande), p. 678, *erratum*.
Voitures, 1054 IV, 1057.

Paris. — Imprimerie L. Baudoin, rue Christi

VERIFICAT 2007