







S 346.23  
L 893 co

# CODE

DES

## LOCATEURS ET LOCATAIRES

OU

### TRAITÉ COMPLET

DU BAIL A LOYER, DU BAIL A FERME, DU BAIL DE MEUBLES  
DU BAIL A CHEPTEL ET DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

d'après le Code Civil, la doctrine des auteurs et la jurisprudence  
des tribunaux de la province de Québec

SUIVI

de formules de baux et autres actes sous seing privé relatifs au louage

PAR

LÉON LORRAIN

AVOCAT

Honestè vivere, alterum non lædere,  
jus suum cuique tribuere.

(MAXIME DE DROIT).

EBLONBQUE  
SAINT-SULPICE  
MONTRÉAL

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

A. PÉRIARD, LIBRAIRE-ÉDITEUR

23, RUE SAINT-JACQUES, 23

—  
1885

Enregistré, conformément à l'acte du parlement du Canada,  
par A. PÉRIARD, en l'année 1884, au bureau du  
ministre de l'agriculture, à Ottawa.

KEQ

425

Q43

1885

A

# SIR A.-A. DORION

JUGE EN CHEF DE LA COUR D'APPEL A MONTRÉAL

CE LIVRE EST RESPECTUEUSEMENT DÉDIÉ

*En témoignage d'admiration pour le Juris=*  
*consulte profond, pour le Magistrat éminent qui*  
*préside avec tant de science et de dignité le plus*  
*haut Tribunal de cette Province, et en recon=*  
*naissance de la sympathie et du bienveillant*  
*encouragement dont Il a honoré l'auteur.*

LEON LORRAIN.



S 346.23  
L 893co

## PRÉFACE

---

Le bail est l'un des contrats les plus usités dans toutes les classes sociales. L'utilité d'un traité particulier sur le louage s'impose donc d'elle-même, non seulement aux hommes de loi, mais encore à la classe nombreuse des propriétaires et des locataires dont les relations seront d'autant plus faciles qu'ils auront une connaissance plus parfaite de leurs obligations et de leurs droits respectifs.

Nous avons groupé dans ce volume les sujets qui présentent de l'analogie, comme le bail à loyer, le bail à ferme, le louage des meubles et même le bail à cheptel. Nous avons aussi traité du bail emphytéotique, bien qu'en théorie il se rapproche plus de l'usufruit que du louage. L'emphytéose est assez fréquemment usitée; elle favorise les exploitations industrielles et provoque le défrichement et l'amélioration des terres en permettant au preneur de jouir pendant un long temps des améliorations qu'il fait sur le fonds baillé; et nous considérons que c'est surtout dans un pays nouveau comme le nôtre, où il y a une si grande étendue de territoire non cultivé, que ce contrat mérite d'être connu et pratiqué.

Le livre que nous offrons au public est le premier



qui ait été publié sur le louage. Malgré ses imperfections, nous le croyons destiné à combler une lacune. Nous n'avons pas la prétention de croire qu'il contient une étude approfondie des sujets que nous y avons développés, un traité scientifique où l'on devra recourir pour trouver la solution des problèmes subtils qui agitent les jurisconsultes. Non ! cette orgueilleuse pensée a été loin de nous. Nous nous sommes plutôt abstenu d'empiéter sur le domaine de la théorie pure, et nous avons évité les longues dissertations. Avant tout, nous nous sommes efforcé d'être pratique. Nous avons exposé méthodiquement, d'après le Code Civil, les principes relatifs aux matières que nous avons traitées, puis nous avons expliqué ces principes au point de vue de leur application dans divers cas particuliers, à l'aide des auteurs anciens et modernes et de la jurisprudence du pays, qui nous a fourni environ deux cents arrêts.

Sans avoir à recourir constamment à un grand nombre d'auteurs épars qui ont commenté un droit qui n'est pas toujours conforme au nôtre, on trouvera dans ce volume un exposé clair et fidèle des règles relatives à des contrats d'un usage général. Afin que nos propositions aient plus d'autorité et puissent être facilement contrôlées, nous avons indiqué les sources où nous les avons puisées et où nous nous sommes inspiré.

---

## LETTRES D'APPRECIATION ADRESSÉES A L'AUTEUR.

---

LETTRE DE SIR A.-A. DORION, JUGE EN CHEF DE  
LA COUR D'APPEL A MONTRÉAL.

Montréal, le 8 avril 1884.

CHER MONSIEUR — J'ai lu avec intérêt une grande partie de votre traité sur le louage que vous avez eu la bonté de me communiquer en manuscrit. Je regrette de n'avoir pas eu le temps de le lire en entier, et je vous félicite bien sincèrement sur le mérite de votre travail.

Ecrire un traité sur une partie du droit suivi en Canada, sans autres guides que des auteurs qui ont écrit sous un Code qui contient un grand nombre de dispositions différentes du nôtre, et quelques décisions éparses que l'on trouve dans nos recueils d'arrêts, est une tâche des plus difficiles. Malgré ses difficultés vous l'avez remplie, cette tâche, avec un rare succès.

Comme ouvrage pratique, je n'ai aucun doute que votre traité sera classé parmi les livres les plus appréciés qui ont été écrits sur le Code. Les règles qui régissent les différentes espèces de louage y sont exposées avec clarté; l'ordre et l'arrangement des matières sont excellents, et les nombreuses citations d'auteurs et de décisions judiciaires dont vous étayez les propositions de droit émises dans le texte, rendent l'ouvrage d'autant plus utile qu'elles permettront à ceux qui en auront le désir d'approfondir les questions que vous avez traitées, en référant aux sources que vous avez vous-même indiquées.

Votre travail présente, dans un cadre restreint, les règles applicables aux différentes espèces de baux et de louages, dépouillées de ces longues dissertations sur des points controversés qui ne font qu'embarrasser ceux qui cherchent une solution tranchée sur les questions usuelles qui se présentent dans le cours des



X LETTRES D'APPRÉCIATION ADRESSÉES À L'AUTEUR.

affaires de chaque jour. C'est surtout aux étudiants et à ceux qui appartiennent aux professions dont l'objet est l'étude et la connaissance du droit que votre travail sera utile ; il leur épargnera de laborieuses recherches et des moments précieux.

Permettez-moi de vous souhaiter dans la publication de votre travail tout le succès que je crois qu'il mérite, et de vous exprimer mes sympathies personnelles et l'espoir que vous rencontrerez dans ce premier essai assez d'encouragement pour vous engager à consacrer une partie de vos loisirs à d'autres ouvrages du même genre.

Recevez, Monsieur, l'assurance de ma haute considération.

A.-A. DORION.

---

LETTRE DE L'HONORABLE H.-W. CHAGNON, JUGE DE LA  
COUR SUPÉRIEURE À SAINT-JEAN.

MONSIEUR—J'ai parcouru avec beaucoup d'intérêt les feuillets de votre manuscrit intitulé *le Code des locateurs et locataires*, et je dois dire que cet ouvrage fournit des renseignements complets sur la matière qui y est traitée.

Vos références et vos citations sont nombreuses et accusent des recherches considérables. Votre compilation n'exclut pas le commentaire, et une bonne méthode m'a paru présider à la division de l'ouvrage.

Vous mettez constamment en regard des dispositions de notre droit, celles de l'ancien droit et du nouveau droit en France, de manière à en laisser faire la comparaison. Vous n'oubliez pas la jurisprudence fournie par les tribunaux de cette province comme moyen d'élucider la doctrine.

Ce livre est réellement une œuvre de mérite, et son objet qui est d'application usuelle en fait un livre que chacun devra aimer à consulter.

Le droit positif, qui fixe les rapports des hommes entre eux en vue du maintien de la société, offre un vaste champ à l'étude du jurisconsulte, et il serait à désirer que les membres de la profession employassent plus souvent leurs loisirs dans des œuvres de cette nature.

Ces traités spéciaux ont leur grande utilité, et dans le cas actuel,



non seulement le banc et la profession pourront y puiser avantageusement, mais le public, en dehors de la profession, ne pourra manquer de trouver dans cet ouvrage un compagnon des plus intéressants et des plus pratiques pour la gouverne de relations qui sont réellement d'occurrence journalière.

J'espère que vous serez récompensé de votre travail par la faveur toute spéciale dont il sera l'objet auprès du public instruit si, comme vous le dites, vous vous décidez à le publier.

Croyez-moi, etc.

H.-W. CHAGNON,  
Juge C. S.

---

## LISTE DES AUTEURS ET OUVRAGES CITÉS ET EXPLICATION DES ABRÉVIATIONS

### AUTEURS ET OUVRAGES CITÉS.

Le chiffre romain qui suit le nom de l'auteur cité désigne le tome ou volume, et à moins d'indication contraire le chiffre arabe indique le numéro.

|                             |                                                                                    |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AGN.....                    | AGNEL. Code-Manuel des propriétaires et locataires.                                |
| ARG.....                    | ARGOU. Institution au droit français ; Paris, 1771.                                |
| AUBRY et RAU .....          | Cours de droit civil français, d'après Zachariæ.                                   |
| BEAUDRY (L'HON. J. U.)..... | Code des curés, marguilliers et paroissiens ; Montréal, 1870.                      |
| BELLEFEUILLE (DE).....      | Code Civil annoté ; Montréal, 1879.                                                |
| BOURJ .....                 | BOURJON. Droit commun de la France ; 2 vol. in-folio ; Paris, 1747.                |
| BOUTARIC .....              | Traité des droits seigneuriaux ; Paris, 1746.                                      |
| C. C.....                   | Code Civil.                                                                        |
| C. N.....                   | Code Napoléon.                                                                     |
| C. P. C.....                | Code de Procédure civile.                                                          |
| CONN. NÉC. A UN NOT.....    | Traité des connaissances nécessaires à un notaire ; ouvrage anonyme ; Paris, 1781. |
| COUT. DE P.....             | Coutume de Paris.                                                                  |
| DELV.....                   | DELVIN COURT. Cours de Code Civil.                                                 |

|                               |                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESAUTELS (MGR).....          | Manuel des curés; Montréal, 1864.                                                                                                |
| DESGODETS et GOUPY.....       | Lois des bâtimens.                                                                                                               |
| DOM.....                      | DOMAT. Lois civiles; 1 vol. in-folio;<br>Paris, 1777.                                                                            |
| DUR.....                      | DURANTON. Cours de droit français.                                                                                               |
| DUV.....                      | DUVERGIER. Droit civil français (con-<br>tinuation de Toullier).                                                                 |
| FERR.....                     | CLAUDE DE FERRIÈRE. Nouveau com-<br>mentaire sur la Coutume de Paris;<br>Paris, 1741. — Dictionnaire de<br>droit et de pratique. |
| GOUPY.....                    | V. DESGODETS et GOUPY.                                                                                                           |
| GUYOT.....                    | Répertoire de jurisprudence.                                                                                                     |
| INSTR. FAC. SUR LES CONV..... | Instruction facile sur les conventions;<br>ouvrage anonyme; Paris, 1779.                                                         |
| LATERR.....                   | LATERRADE. Code pratique des pro-<br>priétaires, etc.                                                                            |
| LAUR.....                     | LAURENT. Principes de droit civil<br>français.                                                                                   |
| LEP.....                      | LEPAGE. Lois des bâtimens.                                                                                                       |
| MARC.....                     | MARCADÉ. Explication du Code Civil.                                                                                              |
| MERL.....                     | MERLIN. Répertoire de jurisprudence.                                                                                             |
| MOURL.....                    | MOURLON. Répétitions écrites sur le<br>Code Civil.                                                                               |
| PONT (PAUL).....              | Explication du Code Civil (continua-<br>tion de Marcadé).                                                                        |
| POTH.....                     | POTHIER. Traité du Contrat de<br>Louage (1).                                                                                     |
| PROUDH.....                   | PROUDHON. Traité des droits d'usu-<br>fruit.                                                                                     |
| RAPP. DES COD.....            | Rapports des Commissaires chargés<br>de la codification des lois du Bas-<br>Canada.                                              |

(1) Si le nom de Pothier, lorsqu'il est cité dans ce volume, n'est pas suivi du titre d'un de ses ouvrages, cela indique que l'on réfère au *Traité du Contrat de Louage*.



XIV LISTE DES AUTEURS ET OUVRAGES CITÉS, ETC.

|                   |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ROLL DE VILL..... | ROLLAND DE VILLARGUES. Dictionnaire du Droit civil.                             |
| RUELLE.....       | Jurisprudence des locations ; Paris, 1805.                                      |
| SAUG.....         | SAUGER. Du louage et des servitudes dans leurs rapports avec les usages locaux. |
| S. R. B.-C.....   | Statuts refondus du Bas - Canada (1861).                                        |
| TOULL.....        | TOULLIER. Droit civil français.                                                 |
| TROPL.....        | TROPLONG. Droit civil expliqué (1).                                             |

---

RECUEILS D'ARRÊTS OU SONT RAPPORTÉES LES  
CAUSES CITÉES DANS CET OUVRAGE.

Le chiffre romain qui suit la citation d'un recueil indique le volume, et le chiffre arabe indique la page.

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| L. C. J.....    | Lower Canada Jurist. Collection de décisions.               |
| L. C. L. J..... | Lower Canada Law Journal.                                   |
| L. C. R.....    | Lower Canada Report. Décisions des tribunaux du Bas-Canada. |
| L. N.....       | Legal News.                                                 |
| Q. L. D.....    | Quebec law Digest, par M. Stephens.                         |
| Q. L. R.....    | Quebec law Reports.                                         |
| R. C.....       | Revue Critique.                                             |
| R. de L.....    | Revue de Législation.                                       |
| R. L.....       | Revue Légale.                                               |

(1) Si le nom de Troplong n'est pas suivi du titre particulier du volume cité, cela indique que l'on réfère au titre de *l'Echange et du Contrat de Louage*.

## A B R É V I A T I O N S .

|                    |                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arg. de l'art..... | Argument de l'article.....                                                                    |
| art.....           | article.                                                                                      |
| aut.....           | auteur, autorité.                                                                             |
| chap. ou ch.....   | chapitre.                                                                                     |
| F.....             | La lettre F, après la citation d'une loi, indique qu'il s'agit d'une loi fédérale.            |
| liv.....           | livre.                                                                                        |
| loc. cit.....      | <i>loco citato</i> , à l'endroit déjà cité.                                                   |
| n°.....            | numéro.                                                                                       |
| part.....          | partie.                                                                                       |
| P.....             | Cette lettre, placée après la citation d'une loi, indique qu'il s'agit d'une loi provinciale. |
| sect. ou s.....    | section.                                                                                      |
| suiv. ou s.....    | suivants.                                                                                     |
| tit.....           | titre.                                                                                        |
| v°.....            | <i>verbo</i> , au mot.                                                                        |
| v.....             | <i>versus</i> , contre (1).                                                                   |
| Vict.....          | Victoria, le nom de la souveraine (2).                                                        |
| V.....             | Voyez.                                                                                        |
| §.....             | paragraphe.                                                                                   |

(1) En France, dans la citation abrégée des causes, on se sert du nom du tribunal qui a jugé. Ici on se sert du nom des parties et on fait précéder le nom du défendeur par le mot *versus* (contre). Dans les causes en appel, on fait précéder le nom de l'intimé par la conjonction *et*.

(2) Contrairement à ce qui a lieu en France, où l'on désigne les lois par la date de leur émission et celle de leur sanction, on a coutume ici de désigner les lois, suivant le mode anglais, par l'année du règne et le nom du souverain sous lequel elles sont passées, et par le chapitre du bulletin (*statut*, de l'anglais *statute*) où elles sont consignées. Dans les *statuts*, les lois sont appelées *actes* (de l'anglais *act*). La traduction est-elle assez... officielle ?

# C O D E

D E S

## LOCATEURS ET LOCATAIRES

---

### INTRODUCTION

#### DU CONTRAT DE LOUAGE ET DE SES DIFFÉRENTES ESPÈCES

**1.** Le *louage* est un contrat par lequel l'une des parties accorde à l'autre, pendant un certain temps et pour un certain prix, la jouissance d'une chose, ou de son travail, ou des deux à la fois (C. C., art. 1600, 1601, 1602).

Celui qui procure la jouissance qui fait l'objet du louage s'appelle *bailleur* ou *locateur*, et celui à qui cette jouissance est accordée s'appelle *conducteur*, *preneur*, *locataire*, et *fermier*, *métayer* ou *colon partiaire*, lorsque ce sont des biens ruraux qui sont loués.

**2.** Le louage est dit *louage des choses* ou *louage d'ouvrage*, selon qu'il a pour objet les choses ou l'ouvrage.

**3.** Ces deux genres de louage se subdivisent chacun en plusieurs espèces particulières.

**4.** Le louage d'ouvrage comprend :

Le service personnel des ouvriers, domestiques et autres ;

Celui des voituriers, tant par terre que par eau, quand ils se chargent du transport des personnes et des choses ;



Et celui des constructeurs et autres entrepreneurs de travaux, suivant devis et marchés (C. C., art. 1666).

**5.** Le louage des choses comprend :

Le *bail à loyer*, ou louage des maisons et des meubles ;

Le *bail à ferme*, ou louage des héritages ruraux ou fonds de terre ;

Le *bail à cheptel*, ou louage des animaux dont le profit se partage entre le bailleur et le preneur ;

Le louage des navires, nommé *affrètement*, *nolis*, etc.

**6.** Le Code Civil distingue en outre :

L'*emphytéose* ou *bail emphytéotique*, par lequel le propriétaire d'un immeuble le cède à un autre pour une durée de plus de neuf ans et de moins de quatre-vingt-dix-neuf ans, à la charge par le preneur des améliorations, de payer une redevance annuelle au bailleur, et moyennant les autres charges et conditions dont on peut convenir (C. C., art. 567) ;

Et le *bail à rente*, que Ferrière (*Dict. de droit*) définit : " Un contrat par lequel le propriétaire d'une maison ou d'un héritage se démet et dessaisit entièrement et à perpétuité de toute sa propriété et la transfère à la personne du preneur, pour en jouir comme il faisait, moyennant une certaine pension payable par chaque année, soit en argent, en grains ou autres espèces."

**7.** Dans l'ancien droit, il y avait plusieurs autres espèces de baux qui avaient chacun leur caractère particulier, entr'autres : le *bail à cens* ; le *bail à complant* ; le *champart* ou *agrier*, *terrage*, etc. ; la *locatairie perpétuelle* ; le *bail à vie*, etc.

Ces baux, d'une durée soit temporaire, soit perpétuelle, transféraient ordinairement au preneur un droit réel, un droit de propriété dans la chose baillée, comme l'emphytéose ou le bail à rente. Ils tenaient des institutions politiques et sociales d'une époque passée, et la loi moderne a profondément modifié la nature de ceux qu'elle n'a pas complètement abolis.

8. Depuis l'abolition du système féodal, le bail à cens et ceux entachés de féodalité ne sont plus licites (S. R. B.-C., chap. 41).

9. Quant aux autres, ils tombent sous l'application des dispositions de l'article 389 du Code Civil, qui déclare rachetable toute rente, soit foncière ou autre, affectant un bien-fonds, et créée pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans ou la durée de la vie de trois personnes consécutivement (1).

Lors donc qu'ils excèdent la nature et l'étendue d'un bail ordinaire, ces baux, anciennement usités, deviennent par l'effet de la loi actuelle de pures aliénations transférant, non pas seulement un démembrement de propriété, mais la propriété elle-même, le débiteur pouvant se libérer de la rente au moyen d'un capital qui représenterait le prix de vente. En laissant de côté les *mots*, dit Marcadé, pour n'envisager que les *choses*, et en exceptant l'emphytéose à terme qui est une constitution d'usufruit très étendue, il n'y a plus que des baux ordinaires et des ventes (2).

10. C'est ainsi que nos législateurs, conséquents dans l'application de cette nouvelle doctrine, ont assi-

(1) Cet article, qui reproduit l'esprit des lois françaises de 1789-90 et de l'article 530 du Code Napoléon, se lit comme suit :

“ Nulle rente, soit foncière ou autre, affectant un bien-fonds, ne peut être créée pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans ou la durée de la vie de trois personnes consécutivement.

“ Ces termes expirés, le créancier de la rente peut en exiger le capital.

“ Ces rentes, quoique créées pour quatre-vingt-dix-neuf ans ou la durée de la vie de trois personnes, sont en tout temps rachetables, à l'option du débiteur, de la même manière que les rentes constituées auxquelles elles sont assimilées.”

(2) Voir sur cette matière : Duvergier (III, 139 et s.) ; Troplong (I, 30 et s.) ; Marcadé (sur l'art. 526, C. N.) ; Massé (le *Parfait Notaire*, II, liv. 6, ch. 10).



milé le bail à rente à la vente (C. C., art. 1593 ; *Rapp. des Cod.*, II, p. 21) et qu'ils ont limité à quatre-vingt-dix-neuf ans la durée de l'emphytéose, en prohibant l'emphytéose perpétuelle qui était licite sous l'ancien droit (C. C., art. 392, 568, 579 ; *Rapp. des Cod.*, I, p. 366, 406, 410).

**11.** Le bail emphytéotique, formellement reconnu par notre Code Civil, est aujourd'hui le seul qui, comme l'usufruit, fasse naître au profit du preneur un droit réel immobilier (1).

**12.** Nous traiterons dans cet ouvrage, sous des titres séparés, des baux à loyer et à ferme, du bail à loyer des meubles et du bail à cheptel. Nous exposerons tout d'abord, dans un titre préliminaire, les principes généraux relatifs au contrat de bail, lesquels s'appliquent à tous les baux, sauf certaines exceptions que nous ferons ressortir en temps et lieu. Enfin nous traiterons aussi du bail emphytéotique, quoiqu'il n'ait guère de commun avec le louage que le nom de bail.

(1) Il a été jugé que depuis l'abolition du système féodal le bail à cens n'étant plus reconnu, il n'existe plus en fait de baux à long terme (créant des droits réels) que le bail à rente et l'emphytéose (*Dufresne v. Lamontagne*, L. C. J., VIII, 197).

Mais le bail à rente équivaut à vente, depuis la promulgation du Code Civil.

---



# TITRE PRÉLIMINAIRE

## DU BAIL EN GENERAL

**13.** Comme nous l'avons vu précédemment, le louage prend la dénomination spéciale de *bail* quand il a pour objet des maisons, des meubles, des fonds ruraux et des cheptels. De fait le mot bail peut être considéré comme synonyme de louage.

On peut donc définir le bail : Un contrat par lequel une des parties accorde à l'autre la jouissance d'une chose pendant un certain temps et pour un certain prix.

---

## CHAPITRE PREMIER

DE LA NATURE, DE LA FORME, DE LA PREUVE ET DE LA DURÉE DU BAIL.

### SECTION PREMIÈRE

DE LA NATURE DU BAIL.

**14.** Le bail a beaucoup d'analogie avec la vente. Comme elle, c'est un contrat *consensuel*, c'est-à-dire qui se forme par le seul consentement des parties; *synallagmatique*, parce que chacune des parties contracte des obligations envers l'autre; *commutatif*, chaque partie donnant l'équivalent, ou à peu près, de ce qu'elle reçoit.

Le bail, ainsi que la vente, est aussi un contrat du *droit des gens*, c'est-à-dire qui se gouverne par les règles du droit naturel et que la loi n'assujettit à aucune forme particulière. Il peut donc être fait par acte authen-

tique ou sous seing privé, par correspondance, et même verbalement.

**15.** Il se compose des trois mêmes éléments que la vente, savoir: le consentement, la chose et le prix.

**16.** Ces deux contrats ont tant d'affinité l'un pour l'autre, qu'il est parfois difficile de les distinguer; comme dans le cas où l'une des parties cède à l'autre, pour un certain prix, le droit de recueillir la récolte d'un fonds pendant un certain nombre d'années, sans préciser davantage la nature de la convention. Est-ce un louage ou une vente de fruits? A défaut de circonstances particulières qui démontrent l'intention des parties, il faut juger du caractère du contrat d'après la périodicité ou la non-périodicité du prix: c'est ce qu'enseignent la généralité des auteurs, qui se fondent sur le fait que la division du prix en paiements périodiques est de la nature du louage, tandis que toute cession de jouissance faite pour un prix unique, quoique avec des termes de paiement, dénote une vente de fruits (Dur., XVII, 17; Duv., III, 33; Tropl., I, 22; Marc., C. N., art. 1713).

**17.** Quoique la vente et le louage se ressemblent sous certains rapports, il existe cependant entre ces deux contrats une différence essentielle, qui consiste en ce que dans la vente, le vendeur s'oblige à transférer à l'acheteur la propriété même de la chose vendue, tandis que dans le louage, le locateur ne transmet au locataire que la jouissance de la chose louée et ne contracte qu'une obligation personnelle, celle de faire jouir le locataire de la chose louée pendant la durée du bail (Poth., 3; Duv., III, 31).

**18.** Le louage des choses a aussi beaucoup d'analogie avec l'usufruit; mais il en diffère sous bien des rapports.

Ainsi l'usufruit peut être établi par des actes de libéralité, par donation ou par testament, sa durée cesse



par la mort de l'usufruitier ; tandis que le louage résulte toujours d'un contrat à titre onéreux et qui lie les héritiers du locataire.

**19.** Mais il y a entre ces deux contrats une différence plus radicale.

Par la constitution d'usufruit, le propriétaire transmet à l'usufruitier un démembrement de propriété, un droit réel, *jus in re* ; il ne s'oblige qu'à le *laisser jouir*. Par le bail, le locateur ne transfère aucun droit de propriété, pas même la possession, au locataire, simple détenteur précaire qui possède non pour lui, mais pour son locateur ; celui-ci ne lui abandonne pas le droit de jouir par lui-même de la chose louée, il ne lui en fournit que l'usage ; il ne s'engage pas seulement à le laisser jouir, mais à le *faire jouir*.

Le locataire n'a pas, comme l'usufruitier, un droit réel dans la chose louée, c'est-à-dire un droit qui existe dans cette chose, qui y est attaché et qui la suit en quelque main qu'elle passe. Il n'a qu'une simple créance de jouissance, qu'un droit purement personnel, *jus ad rem*, résultant de l'engagement personnel du locateur de le faire jouir, et qui n'a d'effet que contre le locateur et ses héritiers ; il ne peut exercer que l'action personnelle contre ceux-ci pour les forcer à le faire jouir de la chose louée et à accomplir les obligations nées du bail, ou à lui payer des dommages-intérêts ; il n'a pas, comme l'usufruitier, l'action réelle qui peut être dirigée contre tout possesseur de la chose affectée à un droit réel, aux fins de faire reconnaître ce droit, de le revendiquer et de faire réprimer les usurpations.

Ainsi le locataire ne peut former la complainte contre le propriétaire ou les tiers qui l'empêchent de jouir, tandis que l'usufruitier en a le droit (C. P. C., art. 946).

Le locataire n'a alors que l'action personnelle contre son locateur aux fins qu'il soit tenu de le faire jouir sans trouble et de lui payer, suivant les circonstances, des dommages-intérêts.



**20.** Puisque le bail, quant à sa nature, diffère de l'usufruit, il en diffère quant à ses effets. Ainsi :

1<sup>o</sup> L'usufruitier doit prendre la chose dans l'état où elle se trouve (C. C., art. 463); le locataire peut exiger qu'elle soit délivrée en bon état de réparations de toute espèce (V. n<sup>os</sup> 142 et s.).

2<sup>o</sup> Dans le bail, le locateur étant tenu de faire jouir le locataire, il suit de là que si la jouissance du locataire est interrompue par force majeure, ce dernier peut demander une diminution de loyer (V. n<sup>os</sup> 250 et suiv.); dans l'usufruit, au contraire, l'usufruitier ne peut demander d'indemnité pour cause de non-jouissance par cas fortuit ou force majeure; la perte retombe sur lui, car le propriétaire n'est obligé que de le laisser jouir.

3<sup>o</sup> Toutes les réparations d'entretien et les impositions foncières sont à la charge de l'usufruitier (C. C., art. 468 et s.); le locataire n'est tenu qu'aux menues réparations d'entretien dites locatives, et les contributions foncières ne sont pas à sa charge (V. n<sup>os</sup> 477 et s. et 488 et s.).

4<sup>o</sup> L'usufruit est une aliénation, d'où il suit qu'il ne peut être constitué que par ceux qui ont capacité pour aliéner la chose sur laquelle existe l'usufruit; le bail (au moins quand il ne dépasse pas neuf ans) est un acte de pure administration, et il peut être consenti par ceux qui n'ont qu'un simple droit d'administration sur les biens (V. n<sup>os</sup> 54 et s.).

5<sup>o</sup> L'usufruit d'un immeuble est un droit *immobilier* et susceptible d'hypothèque (C. C., art. 2016); le droit de jouissance du locataire n'est qu'un droit *mobilier* (1).

(1) Le droit du locataire étant purement personnel et mobilier, on décide, par argument de l'article 1027 du Code Civil, que si le locateur consent un second bail à un tiers de bonne foi qui entre

**21.** Ces différences entre le louage et l'usufruit existent presque toutes entre le louage et le bail emphytéotique, comme nous le verrons au titre V de cet ouvrage; l'emphytéose, comme l'usufruit, est un démembrement de la propriété (1).

**22.** Ces différences sont encore plus énergiques, plus absolues entre le bail et la vente qui transfère à l'acheteur, non pas seulement un démembrement de propriété, mais la propriété elle-même.

**23.** Le droit du locataire étant purement personnel et ne pouvant être opposé aux tiers détenteurs de l'immeuble loué, on décidait logiquement sous l'ancien droit que l'acquéreur à titre singulier n'était pas obligé de maintenir le bail consenti par le vendeur, le locataire expulsé n'ayant qu'un recours en dommages-intérêts contre le vendeur, son locateur (Poth., 62 et 288).

L'article 1663 du Code Civil, adoptant le principe de l'article 1743 du Code Napoléon, a fait une innovation

en jouissance avant le premier locataire, celui-ci n'a qu'un recours en dommages-intérêts contre le locateur. Entre deux preneurs successifs, c'est la mise en possession, et non la date des contrats, qui règle la question de préférence.

(1) L'article 2203 du Code Civil porte ce qui suit :

“ Ceux qui possèdent pour autrui, ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur, ne prescrivent jamais la propriété, pas même par la continuation de leur possession après le terme assigné.

“ Ainsi l'emphytéote, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier et tous ceux qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent l'acquérir par prescription.

“ Ils ne peuvent par prescription se libérer de la prestation attachée à leur possession, mais la quotité et les arrérages en sont prescriptibles.

“ L'emphytéose, l'usufruit et autres droits démembrés semblables (*mais non le bail*) sont susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription. Le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ses droits.”

Voyez aussi les articles 2204 à 2206.



sur ce point en déclarant que le locataire ne peut, à raison de l'aliénation de la chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail par une personne qui devient propriétaire de la chose louée en vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail ne contienne une stipulation à cet effet et n'ait été enregistré (V. nos 605 et s.)

Certains auteurs ont prétendu que l'article 1743 du Code Napoléon donnait un caractère réel au droit du locataire. Troplong a dit que cet article renversait toutes les idées reçues et établissait la réalité des droits des locataires d'immeubles. Mais cette théorie, que Marcadé qualifie de *brillante et profonde erreur* et que Laurent appelle *un paradoxe*, fut repoussée par la généralité des auteurs et la jurisprudence française, aussi bien que par nos tribunaux lorsqu'ils ont eu l'occasion de faire l'application de l'article 1663 précité; et il est toujours resté de principe que le droit du locataire n'a pas changé de nature depuis le Code, et qu'il demeure purement personnel. En décrétant que l'aliénation de l'immeuble loué ne mettrait plus fin au bail et que l'acquéreur ne pourrait expulser le locataire, la loi n'avait pour but que de protéger l'industrie et l'agriculture, dans la personne des locataires, en permettant à ceux-ci de continuer en toute sécurité et de mener à bonne fin les exploitations qu'ils entreprennent, sans avoir à craindre d'être expulsés d'un moment à l'autre.

## SECTION II

### DE LA FORME DU BAIL.

**24.** Nous avons dit que le bail est parfait par le seul consentement des parties et qu'il peut être passé non seulement par acte authentique, mais aussi par acte sous seing privé, par correspondance, et même verbalement.

**25.** Quoique l'écriture ne soit pas essentielle à la



validité du bail, elle est néanmoins fort utile au point de vue de la preuve; elle sert à constater plus clairement les droits et les obligations contractuelles des parties, et à éviter une foule de malentendus et de contestations. Le bail authentique est certainement le plus parfait; mais le bail sous seing privé est infiniment préférable au bail verbal. Non dénié, il fait preuve par lui-même comme le bail authentique, qu'il remplace avantageusement dans les petites locations, en évitant des frais aux parties.

**26.** On trouvera à la fin de cet ouvrage des formules de baux et autres actes sous seing privé relatifs au louage.

**27.** De même qu'on peut faire une promesse de vente, verbale ou écrite, de même aussi on peut faire une promesse de bail, verbale ou écrite, et les règles relatives à la première s'appliquent par analogie à la dernière (Poth., 390; Duv., III, 43; Marc., C. N., art. 1714 et suiv.; Tropl., I, 123; Laur., XXV, 40 et s.).

**28.** La simple promesse de louer est une convention par laquelle il n'y a que celui qui promet de louer qui s'engage; celui à qui la promesse est faite ne contracte aucune obligation. Ainsi la simple promesse de louer n'équivaut pas à bail; mais le créancier peut demander que le prometteur lui passe bail, et qu'à défaut par lui de ce faire, le jugement équivaille à tel titre; ou bien il peut recouvrer des dommages-intérêts (Arg. de l'art. 1476; Poth., *Vente*, 479).

**29.** Il a été jugé par la Cour de Révision de Montréal qu'un écrit signé par le locateur, non accepté par le locataire, promettant qu'un nouveau bail aurait lieu après une certaine date, ne constitue pas un nouveau bail qui puisse être opposé à une action en résiliation du bail précédent (Loranger *v.* Clément, L. N., I, 126).

**30.** Si la promesse de bail est accompagnée d'arrhes, en argent ou autres espèces, chacun des contractants est

maître de s'en départir ; celui qui les a données en les perdant, et celui qui les a reçues en en payant le double (Arg. de l'art. 1477).

Les arrhes doivent donc être considérées comme une preuve de la volonté réciproque des parties de n'être pas liées irrévocablement ; à moins qu'il ne soit certain, soit par les termes de la convention, soit par des circonstances particulières, que la volonté des parties a été différente, et qu'elles ont considéré les arrhes comme un signe de l'irrévocabilité de leurs engagements (Poth., *Vente*, 500 et suiv. ; Marc., C. N., art. 1590, 1714 et s.).

**31.** La promesse de bail avec tradition de possession actuelle équivaut à bail (Arg. de l'art. 1478).

**32.** Quand la promesse de bail est exécutée, les arrhes forment un à-compte sur le prix ; et cette règle doit avoir lieu dans le cas d'un bail parfait accompagné d'arrhes (Duv., III, 49 ; Tropl., I, 124).

**33.** Le bail se forme quelquefois par le seul effet de la loi. En effet, l'article 1608 du Code Civil porte ce qui suit :

“Ceux qui occupent des héritages par simple tolérance du propriétaire, sans bail, sont réputés locataires et tenus de payer la valeur annuelle de tels héritages.

“Cette occupation est considérée comme bail annuel expirant au premier jour de mai de chaque année, si la propriété est une maison, et au premier jour d'octobre, si c'est une métairie ou fonds rural.

“Elle est sujette à la tacite reconduction et à toutes les règles concernant les baux.

“Ceux qui occupent à ce titre sont passibles d'expulsion, faute de paiement du loyer pour un terme excédant trois mois, et pour toute autre cause pour laquelle le bail peut être résilié.”

**34.** Aux termes de l'article 1822, le séquestre conventionnel ou extrajudiciaire onéreux est assimilé au



louage, et l'obligation du séquestre ou dépositaire, quant à la garde de la chose séquestrée, est la même que celle du locataire.

### SECTION III

#### DE LA PREUVE DU BAIL.

**35.** Les règles générales de la preuve s'appliquent en matière de louage.

**36.** Le bail authentique fait pleine foi par lui-même de tout son contenu, jusqu'à l'inscription de faux (C. C., art. 1207).

**37.** Le bail sous seing privé, reconnu par celui à qui on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu ou prouvé, fait preuve entre les parties de même que le bail authentique (C. C., art. 1222).

**38.** La preuve testimoniale ne peut être admise pour contredire ou changer les termes d'un bail par écrit (C. C., art. 1234).

Dans une action en résiliation d'un bail notarié pour cause d'infraction à la clause défendant de sous-louer sans le consentement du locateur, le défendeur ayant voulu examiner le demandeur sur le point de savoir s'il avait permis la sous-location, il a été décidé que la preuve tendant à contredire le bail ne pouvait être admise sans qu'un commencement de preuve par écrit ne fût d'abord obtenu en interrogeant la partie sur faits et articles (Foley et Charles, L. C. R., XV, 248).

Mais dans une action par un locateur contre un locataire, pour loyers réclamés en vertu d'un bail exécuté par-devant notaires, il est loisible au locataire de plaider qu'il n'a pas obtenu possession des lieux loués à l'époque portée dans ledit bail, et qu'en conséquence il a souffert des dommages qu'il lui sera permis de déduire des loyers dus au locateur (Belleau et Regina, L. C. R., XII, 40). Il ne s'agit ici que de prouver un fait.



**39.** Suivant l'article 1325 du Code Napoléon, les actes sous seing privé contenant des conventions synallagmatiques, ne sont valables que quand ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct. Notre jurisprudence s'est prononcée contre cette règle, que le Code n'a pas reproduite. Dans une cause de Lampson contre McConnell (L. C. R., XIV, 44), il a été jugé qu'un document sous seing privé qui renferme les stipulations d'un contrat synallagmatique est valide, et que sa production est suffisante pour constater les engagements réciproques des parties, quoiqu'il n'ait pas été exécuté en double, ni allégué avoir été ainsi exécuté. Le même principe avait déjà été sanctionné dans une cause de Shaw contre McConnell (L. C. R., IV, 176).

**40.** Quoi qu'il en soit, il est préférable que chaque partie ait en sa possession un double du contrat, auquel elle puisse référer pour constater ses droits et ses obligations et s'éviter ainsi des surprises et des malentendus.

**41.** Le bail verbal dont le prix dépasse cinquante dollars ne peut être prouvé par témoins, sans un commencement de preuve par écrit (C. C., art. 1233).

Toutefois celui qui allègue un bail verbal peut déférer le serment à celui qui le nie, ou l'interroger sur faits et articles (C. C., art. 1246 et suiv.).

**42.** Dans le cas où des biens-fonds sont occupés sans bail, par simple tolérance du propriétaire, suivant l'art. 1608 (V. n° 33), la preuve verbale est permise pour prouver la valeur de cette occupation, quand bien même elle excéderait cinquante dollars (C. C., art. 1233, § 3).

**43.** La Cour d'Appel a jugé, dans une action pour loyer, que quand le locataire admet, par son plaidoyer ou autrement, l'existence d'un bail verbal et l'occupation des lieux loués, le locateur peut prouver par témoins la valeur et la durée de cette occupation (Viger et Béliveau, L. C. J., VII, 199).

**44.** Du reste, si un bail verbal qui a reçu son exécution et qui a été suivi de l'occupation par le locataire des lieux loués, ne peut être prouvé par le locateur, celui-ci peut se prévaloir des dispositions des articles 1233 et 1608, et recouvrer ses loyers en alléguant et en prouvant par témoins la valeur et la durée de l'occupation du locataire.

La Cour d'Appel a consacré ce principe. Elle a décidé que quand le locateur allègue un bail verbal, puis usage et occupation, il peut, s'il ne prouve pas le bail, recouvrer ses loyers pour usage et occupation ; il n'y a pas incompatibilité entre ces deux moyens (Harrower et Wilkie, L. C. R., XV, 427).

#### SECTION IV

##### DE LA DURÉE DU BAIL.

**45.** En donnant la définition du louage, l'article 1601 du Code Civil dit que par ce contrat le locateur accorde au locataire la jouissance d'une chose *pendant un certain temps*. Telle est la seule disposition de la loi sur la durée du bail. Les parties peuvent donc étendre ou restreindre cette durée comme elles le voudront, pourvu qu'elles la bornent à *un certain temps*, car un droit perpétuel de jouissance est incompatible avec l'idée d'un simple bail (Duv., III, 18 ; Tropl., I, 4) (1).

(1) Dans l'ancien droit, les *baux à longues années* ou à *long terme* (on appelait ainsi ceux dont la durée dépassait neuf ans), ainsi que les *baux à vie* (c'est-à-dire ceux dont la durée était déterminée par la vie du preneur, ou même d'un tiers), étaient présumés tenir de la nature du bail emphytéotique. Mais aujourd'hui la durée du bail n'en change pas la nature ni les effets, et les baux à long terme ou à vie ne sont réputés que des baux ordinaires, à moins que des stipulations spéciales n'en changent la nature. Seulement, comme nous le verrons plus loin, les baux de plus de neuf ans dépassent les bornes d'une simple administration (Duv., III, 29, 211 ; Roll. de Vill., v<sup>o</sup> Bail, 84).



Cependant le temps du bail ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ou la durée de la vie de trois personnes (Arg. de l'art. 389, C.C. ; Mourl., III, 733 ; Tropl., I, 27 ; Laur., XXV, 38).

**46.** Si les parties négligent de fixer la durée du bail, la loi la détermine elle-même, d'après la nature des choses et les usages locaux.

**47.** L'occupation d'héritages sans bail, par simple tolérance du propriétaire, est considérée comme un bail d'un an expirant au premier mai de chaque année, si la propriété est une maison, et au premier octobre, si c'est une métairie ou fonds rural (C. C., art. 1608).

**48.** Suivant l'article 1642 du Code Civil, le bail à loyer d'une maison ou de partie d'une maison, lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait :

Pour un an finissant au premier mai de chaque année, si le loyer est de tant par an ;

Pour un mois, si le loyer est de tant par mois ;

Pour une semaine, ou un jour, si le loyer est de tant par semaine ou par jour.

Si rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe, la durée du bail est réglée par l'usage du lieu.

**49.** Cet article 1642, qui ne traite que du cas où il y a bail, repose sur l'autorité de Pothier, dont l'article 1758 du Code Napoléon paraît avoir été emprunté. Tous deux ont trait aux maisons garnies, mais le mot *garnies* a été omis dans notre article, afin de le conformer aux usages du pays, où rarement les maisons sont louées meublées (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27).

**50.** Le bail de meubles fournis pour garnir une maison ou des appartements, quand la durée n'en est pas fixée, est régi par les dispositions de l'article 1642 précité ; et lorsque ces règles ne s'appliquent pas, il est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons ou d'appartements, suivant l'usage des lieux (C. C., art. 1643).



**51.** A l'égard des baux des fonds ruraux, à défaut de terme préfix, ils sont présumés faits pour l'espace d'un an finissant au premier octobre de chaque année (C. C., art. 1653).

---

## CHAPITRE II

### DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS A LA VALIDITÉ DU BAIL.

**52.** Nous avons dit que le bail se compose de trois éléments essentiels, savoir : le consentement des parties contractantes, la chose louée, et le prix convenu pour la jouissance de cette chose. Ces trois éléments formeront la matière du présent chapitre.

### SECTION PREMIÈRE

#### DES PERSONNES QUI PEUVENT LOUER.

**53.** Le consentement des parties contractantes est de l'essence du bail, comme de tout autre contrat. Le bail ne peut donc intervenir qu'entre personnes capables de donner un consentement valable.

La capacité de contracter le louage est soumise aux règles relatives à la capacité des personnes pour contracter les obligations en général (C. C., art. 1604).

Toute personne est capable de contracter, si elle n'en est pas expressément déclarée incapable par la loi (C. C., art. 985).

Sont incapables de contracter :

Les mineurs, dans les cas et suivant les dispositions contenus dans la loi ;

Les interdits ;

Les femmes mariées, excepté dans les cas spécifiés par la loi ;

Ceux à qui des raisons spéciales de la loi défendent

de contracter à raison de leurs relations ensemble, ou de l'objet du contrat ;

Les personnes aliénées ou souffrant d'une aberration temporaire causée par maladie, accident, ivresse ou autre cause, ou qui, à raison de la faiblesse de leur esprit, sont incapables de donner un consentement valable ;

Ceux qui sont morts civilement (C. C., art. 986).

L'incapacité des mineurs et des interdits pour prodigalité est établie en leur faveur. Ceux qui sont capables de contracter ne peuvent opposer l'incapacité des mineurs ou des interdits avec qui ils ont contracté (C. C., art. 987).

**54.** Le bail de plus de neuf ans, appelé bail à long terme, est considéré par rapport à la capacité des parties, comme une espèce d'aliénation que la loi interdit à ceux qui n'ont qu'un droit d'administration sur les biens.

Mais le bail dont la durée ne dépasse pas neuf ans n'est qu'un acte de simple administration. Par conséquent les personnes qui ont l'administration de leurs propres biens ou des biens d'autrui peuvent les louer pour une période de neuf ans et au-dessous, quoiqu'elles ne puissent les aliéner.

**55.** Ainsi le mineur émancipé, qui a droit d'administrer ses biens, peut, sans l'assistance de son curateur et sans être restituable, passer bail pour une durée n'excédant pas neuf ans (C. C., art. 319).

Il peut prendre à bail, sans que son obligation soit réductible, pourvu qu'il n'abuse pas de ce droit et qu'il se conforme à sa position et à l'état de sa fortune (C. C., art. 322 ; Tropl., I, 147).

**56.** Il faut en dire autant de l'individu à qui a été donné un conseil judiciaire (C. C., art. 351 ; Duv., III, 37 ; Tropl., I, 148).

**57.** La femme séparée de biens, soit par contrat de



mariage, soit par l'effet d'une sentence judiciaire, conserve l'administration de ses biens et est capable de passer bail, sans l'autorisation de son mari, pour une durée n'excédant pas neuf ans (C. C., art. 177 et 1318; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 1<sup>er</sup>, s. 1<sup>re</sup>, n<sup>o</sup> 3; Dur., XVII, 33; Duv., III, 37; Tropl., I, 149; Mourl., III, 196).

Elle peut prendre à bail; aucune autorisation ne lui est nécessaire pour cela (Tropl., *loc. cit.*).

**58.** Mais la femme non séparée — soit qu'il y ait communauté ou exclusion de communauté — n'a pas qualité pour s'obliger dans un bail, sans autorisation, car l'administration de ses biens ne lui appartient pas, mais à son mari (C. C., art. 1292, 1416; Bourj., *loc. cit.*; Tropl., I, 149).

Cependant elle serait censée être autorisée de son mari et agir pour son compte, surtout s'il est absent, en louant un logement nécessaire à sa famille et proportionné à son état de fortune (Tropl., *loc. cit.*) (1).

**59.** Quand la séparation de biens n'a pas lieu entre les époux, qu'il y ait communauté ou exclusion de communauté, c'est au mari qu'appartient le droit d'administrer les biens personnels de sa femme (C. C., 1298), lui seul a donc droit de les louer. Mais puisqu'il n'a que l'administration de ces biens, le bail qu'il en fait ne doit pas dépasser neuf ans; autrement la femme serait exposée à être privée de la disposition de ses biens propres. De plus, le bail doit être exempt de fraude et d'anticipation. C'est ce qu'exprime l'article 227 de la Coutume de Paris sur lequel sont basés les articles 1299 et 1300 du Code Civil (*Rapp. des Cod.*, II, p. 212) (2).

(1) Jugé qu'une femme curatrice à son époux interdit pour cause d'aliénation mentale a le droit à qualité de s'obliger pour le loyer de la résidence de sa famille, mais qu'elle ne peut, sans l'autorisation de la cour, hypothéquer les immeubles du mari, pour assurer le paiement du loyer. (*Short v. Kelly*, R. L., IX, 538).

(2) Les dispositions des articles 1299 et 1300 ne concernent



L'article 1299 s'exprime ainsi : " Les baux que le mari fait seul des biens de sa femme ne peuvent excéder neuf ans ; elle n'est pas obligée, après la dissolution de la communauté, d'entretenir ceux qui ont été faits pour un temps plus long (1)." L'article 1300 ajoute : " Les baux de neuf ans et au-dessous que le mari seul a passés ou renouvelés des biens de sa femme, plus d'un an avant l'expiration du bail courant (c'est-à-dire par anticipation), ne lient pas la femme, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté (2)."

**60.** Si les baux faits par le mari des biens de sa femme excèdent la durée prescrite par la loi, ils ne

que les baux d'immeubles. Le bail des choses mobilières qui ne sont pas les accessoires d'un immeuble, cesse de plein droit à la dissolution de la communauté (Proudh., III, 1217; Tropl., I, 153).

(1) L'article 1429 du Code Napoléon a sous ce rapport introduit un changement qui n'a pas été accueilli par nos législateurs. Ils ont préféré s'en tenir à l'ancienne règle (*Rapp. des Cod.*, II, 212). Cet article se lit comme suit : " Les baux que le mari seul a faits des biens de sa femme pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de la 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 n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve."

(2) Quant aux baux faits par anticipation, notre législation a suivi à peu près les dispositions de l'ancien droit, qui diffère bien peu du nouveau, enseigné par l'article 1430 du Code Napoléon (*Rapp. des Cod.*, *loc. cit.*). Cet article 1430 s'exprime ainsi : " Les baux de neuf ans ou au-dessous que le mari seul a passés ou renouvelés des biens de sa femme, plus de trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque, s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté."

sont cependant pas nuls, mais seulement réductibles. Tant que dure la communauté, ils doivent être maintenus pour toute leur durée: ni le mari, ni la femme du vivant de son mari, si elle n'était pas séparée de biens, ne pourraient les faire annuler. Ce n'est qu'après la dissolution de la communauté, arrivée par la mort du mari ou par la séparation de biens, que la femme, devenue l'administratrice de ses biens, serait fondée à demander, non pas l'annulation de ces baux, mais leur réduction à la période fixée par la loi; et cette réduction n'est établie qu'en faveur de la femme et de ses héritiers, qui sont maîtres de renoncer à s'en prévaloir s'ils le désirent, et non en faveur du locataire qui peut être obligé d'exécuter le bail dans toute sa durée (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 1<sup>er</sup>, sect. 1<sup>re</sup>, n<sup>os</sup> 8 et 9; Ferr., Cout. de P., art. 227; Guyot, v<sup>o</sup> *Mari*, p. 332).

**61.** Le bail fait pour un trop long temps étant une espèce d'aliénation de l'héritage propre de la femme, laquelle aliénation est interdite au mari, l'obligation de garantie qui en naît est une dette dont le mari n'a pu charger sa communauté. Ainsi donc, si la femme ou ses héritiers demandent la réduction de ce bail, le locataire ne pourra, à raison de la rupture du bail, réclamer de dommages-intérêts contre la communauté.

Le mari même n'est tenu aux dommages-intérêts du locataire que lorsqu'il a fait le bail en son propre nom. S'il déclare dans le contrat qu'il loue en sa qualité de mari, sans promettre de faire ratifier le bail par sa femme, il ne doit aucune garantie au locataire, qui devait savoir que le mari n'avait pas le pouvoir de faire, sans le consentement de sa femme, un bail pour une aussi longue durée (Poth., *Puiss. marit.*, 93, 94).

**62.** Lorsque les baux que le mari a faits seul des biens de sa femme n'excèdent pas neuf ans, la femme, aussi bien que ses héritiers, sont obligés, après la dissolution de la communauté, de les entretenir pour tout le



temps qui en reste à courir; le mari s'étant renfermé dans ses attributions d'administrateur des biens de sa femme, celle-ci est censée avoir fait elle-même les baux conjointement avec lui.

Il en serait toutefois autrement si les baux avaient été passés ou renouvelés par anticipation, c'est-à-dire plus d'un an avant l'expiration du bail courant. La femme ou ses héritiers pourraient en demander la nullité, si la dissolution de la communauté arrivait avant que ces baux anticipés n'eussent commencé à courir. Mais ils seraient obligés de les entretenir si leur exécution avait déjà commencé avant la dissolution de la communauté, c'est-à-dire dans un temps où le mari avait le pouvoir de les passer.

**63.** Il ne suffit pas, pour être valables, que ces baux n'excèdent pas neuf ans, et qu'ils soient passés sans anticipation, défaut qui se couvre quand ils ont commencé à courir pendant la communauté, mais il faut de plus qu'ils soient faits sans fraude. La fraude se présume si le mari s'est empressé de faire des baux pendant la dernière maladie de sa femme, déjà à l'extrémité, ou à la veille d'une demande en séparation; ou s'il les a faits à vil prix, ayant reçu des pots-de-vin, c'est-à-dire des sommes d'argent non mentionnées dans le bail. La femme qui voudrait entretenir les baux pour lesquels son mari a reçu des pots-de-vin, doit avoir contre la communauté la reprise d'une partie du pot-de-vin, au prorata du temps qui reste à courir du bail, depuis la dissolution de la communauté (Poth., *Puiss. marit.*, 92 à 95; Proudh., III, 1220; Tropl., I, 151 et s.).

**64.** Les règles relatives aux baux faits par le mari des biens de sa femme s'appliquent à ceux faits par les tuteurs des biens des mineurs (C. C., art. 290).

Par exemple, les baux que le tuteur a passés des biens de son mineur pour plus de neuf ans n'obligent pas le mineur après la cessation de la tutelle; ceux de



moins de neuf ans que le tuteur a faits ou renouvelés par anticipation ne lient pas non plus le mineur, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la fin de la tutelle. Le mineur pourrait même se refuser à maintenir le bail entaché de fraude, bien qu'il ait été fait pour moins de neuf ans et sans anticipation.

**65.** On étend les mêmes règles aux baux faits par tous ceux qui ont l'administration des biens d'autrui, savoir : aux baux faits par les curateurs aux interdits (C. C., art. 343), aux successions vacantes (C. C., art. 686), aux biens des absents (C. C., art. 90, 91) ; par les envoyés en possession provisoire des biens des absents (C. C., art. 96) ; par les héritiers bénéficiaires (C. C., art. 672). Tel est l'enseignement des auteurs (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 1<sup>er</sup>, sect. 1<sup>re</sup>, nos 4 et s. ; Poth., 44 ; Duv., III, 39, 40, 41, 380 ; Tropl., I, 149 et s. ; Agn., 27 ; Mourl., I, 421, 1189, et III, 148, 149 ; Laur., XXV, 47 et s.).

**66.** Les règles qui gouvernent les baux faits par les maris, tuteurs et curateurs, ont également lieu à l'égard de ceux faits par le mineur émancipé : ce dernier ne peut passer des baux pour plus de neuf ans, ni les renouveler par anticipation (Tropl., I, 146).

**67.** La femme marchande publique peut, sans l'autorisation de son mari, s'obliger pour ce qui concerne son négoce ; en ce cas elle oblige même son mari, s'il y a communauté entre eux. Elle a donc qualité pour louer une boutique ou autres lieux nécessaires pour le débit de ses marchandises et pour les fins de son commerce (C. C., art. 179) (1).

(1) Une femme ne peut être marchande publique sans l'autorisation expresse ou présumée de son mari (C. C., art. 179).

Pour qu'une femme soit marchande publique, il faut qu'elle fasse publiquement un commerce dont son mari ne se mêle pas, soit que son mari n'en fasse aucun, soit qu'il en fasse un différent de celui de sa femme. Ainsi donc la femme d'un marchand,

**68.** L'usufruitier peut louer, céder et même vendre son droit d'usufruit ; mais son bail expire avec l'usufruit, le locataire ou fermier étant tenu et ayant droit, toutefois, de continuer sa jouissance jusqu'à la fin de l'année qui était commencée à l'expiration de l'usufruit, en payant au propriétaire le loyer de cette continuation de jouissance (C. C., art. 457 ; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 1<sup>er</sup>, sect. 1<sup>re</sup> ; Poth., 312 à 316, *Douaire*, 195, 220 et 270) (1).

**69.** Il en est de même pour la douairière, qui est une usufruitière (C. C., art. 1457).

Quand un immeuble sujet au douaire se trouve loué à la mort de la douairière, les héritiers du mari doivent laisser jouir le preneur pendant l'année courante, en percevant les loyers ; mais ils ne sont pas obligés d'entretenir le bail pour le surplus du temps qui en restait à courir. Le preneur n'a pas même de recours en dommages contre les héritiers de la douairière, à moins que celle-ci ne lui eût passé bail en son propre nom, en lui cachant qu'elle n'était qu'usufruitière (Poth., *Douaire*, 270 ; Arg., II, liv. 3, ch. 27).

**70.** Les règles relatives aux baux faits par un usufruitier sont communes aux baux faits par ceux qui ne possèdent les biens qu'ils ont loués qu'en vertu d'un titre résoluble, tels que les grevés de substitution (V. n<sup>o</sup> 619).

**71.** Le locataire a droit de sous-louer ; mais, de même que l'usufruitier, il ne peut sous-louer la chose

quoiqu'elle aide son mari dans son commerce, n'est pas marchande publique ; elle n'est que l'agent de son mari (Poth., *Puiss. marit.*, 20, 21, 22).

(1) La règle de notre Code, en ce qui regarde la durée du bail fait par l'usufruitier, est fondée sur l'ancien droit dont s'écarte l'article 595 du Code Napoléon, qui assimile cette durée à celle des baux faits par le mari des biens de sa femme.



que pour l'usage auquel elle est destinée (Poth., 43 ; V. n° 444).

**72.** Celui qui n'a que la simple possession d'une chose, sans en être ni le propriétaire, même sous condition résolutoire, ni l'administrateur, peut-il la louer ? En d'autres termes, le bail de la chose d'autrui est-il valable ?

Suivant Pothier (20 et 45), le bail est valable en ce que le locateur s'oblige à la garantie envers le preneur, dans le cas où celui-ci serait privé de sa jouissance, c'est-à-dire qu'il s'oblige à l'accomplissement de son obligation de faire jouir le preneur, sinon à lui payer des dommages-intérêts ; et en ce que le preneur est tenu, de son côté, au paiement du loyer tant qu'il n'est pas empêché de jouir. Mais le bail n'est pas réellement valable en ce sens qu'on puisse donner un droit de jouissance qu'on n'a pas soi-même.

La plupart des auteurs, entre autres Duvergier (III, 82 et 531), Merlin (v° *Bail*, 7), Dalloz (v° *Louage*, 4), Duranton (XVII, 135), Laurent (XXV, 43), partagent l'avis de Pothier. Quelques-uns (Tropl., I, 98 et s. ; Marc., C. N., art. 1713), vont plus loin et prétendent que le bail doit se soutenir contre le véritable propriétaire, quand le preneur a contracté de bonne foi. Nous croyons qu'il faut s'en tenir à l'enseignement de Pothier. Suivant notre droit, qui est conforme à l'ancien sur ce point, si le bail consenti par un propriétaire dont le titre est résoluble expire par la cessation du droit en vertu duquel ce propriétaire possédait, à plus forte raison le bail d'une chose dont le locateur n'est que le propriétaire apparent et dont il n'a que la simple possession, doit-il prendre fin par la perte de possession de cette chose. Toutefois l'esprit de notre législation exige qu'en rentrant en possession de son immeuble, le véritable propriétaire soit tenu de laisser en jouissance le locataire de bonne foi jusqu'à la fin de l'année commencée.

**73.** L'un des copropriétaires d'une chose indivise ne peut la louer sans le concours des autres, qui pourraient demander contre le locataire la nullité du bail, même si ce bail ne portait que sur la part du locateur ; sauf le recours du locataire contre celui avec qui il a contracté (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 1<sup>er</sup>, sect. 3 ; Dur., XVII, 35 ; Duv., III, 87 ; Tropl., I, 100 ; Roll. de Vill., v<sup>o</sup> Bail, n<sup>o</sup> 53 ; Laur., XXV, 44).

**74.** Troplong apporte un tempérament à la rigueur de ce principe, en disant qu'en cas d'urgence un copropriétaire pourrait se constituer le mandataire de son communiste absent pour passer un bail avantageux de l'immeuble indivis, tant en son nom qu'au nom de son copropriétaire éloigné. Dans tous les cas, le juge pèsera les circonstances et conciliera les principes avec les ménagements commandés par la bonne foi et l'équité.

**75.** Il y a certaines personnes que la loi déclare incapables de contracter dans un bail.

Ainsi le tuteur ne peut prendre à ferme les biens de son pupille (C. C., art. 290) (1).

**76.** La chose séquestrée par autorité judiciaire ne peut être prise à loyer, ni directement, ni indirectement, par aucune des parties à la contestation relative à cette chose (C. C., art. 1826).

**77.** Jugé qu'un bail passé de bonne foi par un mari à sa femme en paiement des reprises matrimoniales dues à celle-ci en vertu d'un jugement de séparation de

(1) Cet article 290, conforme au droit romain et à l'ancienne jurisprudence, diffère de l'article 450 du Code Napoléon en ce que ce dernier permet au tuteur de prendre à ferme les biens du mineur, " si le conseil de famille autorise le subrogé-tuteur à lui en passer bail " — disposition nouvelle à laquelle on a ici préféré l'ancienne règle qui est plus conforme à nos usages et qui, interprétée comme elle doit l'être, permet au juge d'autoriser l'affermage si, sur l'avis du conseil de famille, il est regardé comme avantageux au mineur (*Rapp. des Cod.*, I, p. 214).



biens, est légal et valide (Dame Legault *et vir* et Bourque, L. C. J., XV, 72).

**78.** Comme dans la vente, le consentement des parties contractantes doit être libre et exempt d'erreur (Tropol., I, 2).

Il faut qu'il intervienne sur la chose louée et sur ses qualités substantielles, sur l'usage de cette chose, sur le prix et la durée du bail ; sans cela, il n'y aurait pas de louage.

**79.** Il faut de plus que le consentement intervienne sur le louage même. Si l'une des parties entendait louer et l'autre acheter, le contrat n'existerait pas (Poth., 48 et suiv. ; Duv., III, 16, 18, 56, 57).

**80.** Comme nous l'avons déjà dit, le consentement des parties contractantes peut avoir lieu soit verbalement, soit par écrit. Dans tous les cas, il faut bien distinguer si les parties ont formellement exprimé un louage, ou si elles n'ont eu que des pourparlers qui n'obligent pas. S'il avait été dans l'intention des parties de ne se considérer engagées qu'autant qu'il aurait été passé acte devant notaire, le bail ne recevrait sa perfection que par l'accomplissement de l'acte (Poth., 46 ; Tropol., I, 106).

**81.** Le consentement peut être pur et simple ou subordonné à toutes sortes de conditions licites (Dom., part. 1<sup>re</sup>, liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 1<sup>re</sup>, n<sup>o</sup> 13 ; Duv., III, 17).

## SECTION II

### DES CHOSSES QUI PEUVENT ÊTRE LOUÉES.

**82.** Il est de l'essence du louage qu'il y ait une chose dont la jouissance soit accordée au locataire pendant la durée du bail.

Ainsi le bail d'une chose qui n'existe plus au moment du contrat est nul. Si le locateur a connaissance que la chose est détruite, il est coupable de dol et se rend

passible de dommages-intérêts envers le locataire, auquel il ne serait pas reçu à offrir une autre chose, qui pourrait bien ne pas lui convenir (Poth., 7; Duv., III, 54; Tropl., I, 95).

Si la perte n'est que partielle, il y a lieu à une diminution du prix ou même à la résiliation du bail, suivant les circonstances (Duv., III, 55; Tropl., I, 95).

“ Ici comme dans la vente, dit Duvergier, c'est une question d'intention qui est soumise aux magistrats ; il s'agit de savoir si la connaissance de la perte aurait entièrement changé la résolution du preneur, ou si elle l'aurait seulement déterminé à donner un prix moindre. Selon qu'elle paraîtra avoir dû produire l'un ou l'autre effet, il faudra que le bail soit annulé, maintenu ou modifié.”

**83.** Il n'est pas nécessaire que la chose louée soit déterminée ; une chose, quoique indéterminée, peut être l'objet d'un bail. Par exemple, on peut louer un cheval ou une voiture d'un loueur, sans spécifier l'objet ; le loueur remplira son obligation en livrant un cheval ou une voiture d'une bonté commune et ordinaire (Poth., 8; Tropl., I, 96).

**84.** On peut louer toutes sortes de choses corporelles, meubles ou immeubles, excepté celles qui sont exclues du louage par leur destination spéciale, et celles qui se consomment nécessairement par l'usage qu'on en fait (C. C., art. 1605).

**85.** Les choses destinées à des usages publics, comme les places, les rues, les grands chemins, etc., et celles destinées au culte divin, comme les églises, cimetières et chapelles consacrées, étant hors du commerce, ne peuvent être ni vendues, ni louées, tant qu'elles conservent leur destination spéciale.

Cependant on peut louer des places dans un marché ou sur un port ; des bancs et des chaises dans une église, la tonte de l'herbe et l'émondage des arbres dans



un cimetière, parce que cela n'affecte pas la destination spéciale du lieu (Poth., 14, 15 ; Dur., XVII, 20, 21 ; Duv., III, 77, 78 ; Tropl., I, 90, 91).

**86.** Les fabriques ne peuvent aliéner les biens de l'Église sans la permission ecclésiastique et l'autorisation en justice, qui n'est accordée qu'après une enquête sur l'opportunité de l'aliénation. Cependant elles peuvent autoriser l'adjudication des baux des maisons, bancs et chaises (Beaudry, *Code des Curés*, nos 177, 185, 192, 208 et suiv.).

**87.** Les choses fongibles, c'est-à-dire celles qui se consomment nécessairement par l'usage, comme le vin, le blé, le charbon, etc., ne peuvent être louées, bien qu'elles soient susceptibles d'être vendues, parce qu'elles ne peuvent être remises identiquement au locateur (C. C., art. 1605 ; Poth., 11 ; Dur., XVII, 21 ; Delv., III, p. 186 ; Duv., III, 80, 81 ; Tropl., I, 83 ; Aubry et Rau, III, p. 339).

**88.** Mais les choses fongibles peuvent être louées pour un usage qui n'en entraînerait pas la consommation, telles que des marchandises destinées à être exposées dans un étalage, des fruits pour faire figurer dans un repas sans qu'on doive y toucher (Marc., C. N., art. 1713 ; Tropl., I, 83).

**89.** Les choses fongibles sont aussi susceptibles du louage, en tant qu'accessoires de la chose louée ; par exemple, les semences et les ustensiles destinés à l'exploitation d'une ferme ; les outils et matières premières, les minerais, bois et charbons destinés à faire fonctionner une usine avec laquelle ils sont loués. Dans ce cas, le locataire doit rendre au locateur des choses de même nature et qualité, et en pareille quantité (Duv., III, 81 ; Tropl., I, 83 ; Agn., 38).

**90.** Les bois, lorsqu'ils sont en coupes réglées, peuvent être loués, comme tous autres immeubles (Roll. de Vill., v<sup>o</sup> *Bail*, 109 ; Agn., 45).

**91.** Les choses incorporelles, c'est-à-dire celles qui n'ont qu'une existence intellectuelle, comme l'usufruit, une dîme, un droit de péage ou d'octroi, peuvent être l'objet du louage (C. C., art. 1606 ; Poth., 9 ; Duv., III, 65).

**92.** Mais si les choses incorporelles sont attachées à la personne et n'en peuvent être séparées, elles ne sont pas susceptibles du louage.

Ainsi les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être loués, ni vendus, car ils sont purement personnels (C. C., art. 494, 497).

**93.** On ne peut louer un office public dont on est investi, car les fonctions sont personnelles (Tropl., I, 92).

**94.** Quoique une créance soit susceptible de vente ou de cession, elle ne peut être louée, car elle n'est pas l'objet de cette jouissance ou usage qui est de l'essence du louage (Tropl., I, 84).

**95.** Quant aux choses incorporelles attachées à une chose corporelle d'une manière inséparable, elles ne peuvent être louées, ni même vendues, qu'avec cette chose (C. C., art. 1606).

Ainsi les servitudes réelles ou prédiales, comme un droit de passage, de pâturage, constituées en faveur d'un fonds sur un héritage voisin, ne peuvent être louées séparément du fonds pour l'utilité duquel elles sont créées. La raison de cette règle, c'est que les servitudes réelles sont imposées en faveur du fonds même auquel elles sont dues, et non en faveur des personnes.

Mais les servitudes actives sont comprises comme accessoires dans le bail de l'héritage auquel elles sont attachées, et le locataire ou fermier en profite comme le propriétaire lui-même, puisqu'il a droit de jouir de l'héritage loué auquel ces servitudes sont dues.

Rien n'empêche toutefois qu'un propriétaire accorde à son voisin, pour un certain prix, le droit de faire



paître ses troupeaux sur sa propriété, d'y passer, d'y puiser de l'eau, etc. Ce n'est pas là louer une servitude, mais plutôt le fonds même pour un certain usage (Poth., 18; Duv., III, 67 à 69; Tropl., I, 89).

**96.** On ne peut acheter, ni prendre à loyer ou à ferme sa propre chose, à moins que l'usufruit n'appartienne à un tiers. Le propriétaire, qui n'a que la nue propriété de sa chose peut la prendre à bail de l'usufruitier à qui appartient le droit d'en jouir (Poth., 21; Duv., III, 90, 91; Tropl., I, 97).

**97.** La convention par laquelle le propriétaire d'une chose qu'il avait louée, la reprend avant la fin du bail, moyennant une redevance annuelle pour le temps qui restait à courir sur le bail, n'est pas un louage, lors même que la convention porterait que le locataire sous-loue cette chose au propriétaire; c'est un contrat innommé, une espèce de résiliation volontaire du bail, qui ne donne pas au locataire les droits particuliers qui naissent du louage (Poth., 21; Dur., XVII, 30; Duv., III, 92).

**98.** Le bail de la chose d'autrui est-il valable?—V. n° 72.

**99.** L'usage ou jouissance de la chose louée que le locateur s'engage à faire avoir au locataire est essentiel au bail; comme le dit Pothier, c'est proprement ce qui fait l'objet et la matière du bail (Poth., 22).

**100.** Le locataire ne peut se servir de la chose louée que pour l'usage stipulé dans le bail. Par exemple, si une personne loue un cheval de selle, elle ne peut s'en servir pour la voiture; ou si elle loue un cheval pour faire un voyage à tel endroit, il ne lui est pas permis d'aller plus loin. Pareillement, si le propriétaire d'un champ le loue pour y semer tels grains de nature à le bonifier, le fermier ne pourra s'en servir pour un autre usage. S'il y sème d'autres grains que ceux désignés, le propriétaire aura contre lui une action pour qu'il lui

soit fait défense de semer à l'avenir de pareils grains, et pour le faire condamner en dommages-intérêts (Poth., 22; Duv., III, 58).

**101.** Lorsque l'espèce de jouissance ou d'usage que doit avoir le locataire n'est pas exprimée dans le bail, le locataire ne doit se servir de la chose louée que pour les fins auxquelles elle est destinée (V. nos 275 et s.).

**102.** Pour être valable le bail doit contenir, comme tout autre contrat, 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 (C. C., art. 989, 990).

Par conséquent si l'usage pour lequel une chose est louée est illicite, le bail est nul; et le locateur se rend même coupable du mal qui résultera de cet usage illicite qu'à sa connaissance le locataire entend faire de la chose louée.

Ainsi le louage d'une voiture pour commettre un vol, d'un appartement pour y commettre un crime, de ferrements pour forcer les portes des maisons dans le but de voler, est nul, et l'une des parties ne pourrait contraindre l'autre soit à livrer la chose louée, soit à payer le prix. Bien plus, le locateur se rend coupable et complice des crimes ou délits commis par le locataire à l'aide de la chose louée, s'il connaît l'usage que celui-ci se propose d'en faire; il est susceptible d'être poursuivi criminellement et il est en outre obligé, conjointement et solidairement avec le locataire, à la restitution des choses volées et à la réparation civile des dommages causés (31 Vict., ch. 72, F.; C. C., art. 1053 et 1106; Poth., 24; Duv., III, 59, 60).

**103.** Celui qui a loué sa maison à des personnes malfamées ne peut recouvrer en loi ses loyers (Garish v. Duval, L. C. J., VII, 127).

**104.** Dans une cause de Harris contre Lafontaine (L. C. J., XIII, 336), où le locateur d'une maison louée pour des fins de prostitution réclamait ses loyers de la



défenderesse qui invoquait en défense la cause immorale du contrat, la cour renvoya l'action et condamna les parties, coupables de la même turpitude, à payer chacune ses frais.

**105.** Dans une cause de Guy contre Goudreault (L. C. R., XIV, 225), la demanderesse demandait l'expulsion de la partie défenderesse, attendu que celle-ci faisait un usage immoral de la maison louée. La partie défenderesse ayant plaidé que la demanderesse employait elle-même la maison pour les mêmes fins avant la passation du bail, et que lors du bail il avait été convenu entre les contractantes que la partie défenderesse continuerait de faire le même usage de la maison, il a été jugé que cette défense, étant contraire à la morale, ne pouvait être opposée à l'encontre de l'action.

### SECTION III

#### DU PRIX DU BAIL.

**106.** Le prix que le locataire ou fermier s'engage à payer au locateur pour la jouissance de la chose louée s'appelle *loyer*, si cette chose est une maison ou un meuble, et *fermage*, si c'est un fonds rural.

**107.** Le prix est essentiel au bail. Si l'on accordait l'usage d'une chose sans en exiger le prix, le louage n'existerait pas. Il n'y aurait qu'un prêt à usage, ou commodat (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 1<sup>re</sup>, n° 11; Poth., 32; Duv., III, 93; Tropl., I, 3).

**108.** Le loyer consiste ordinairement en argent; mais rien n'empêche qu'il consiste en denrées, en marchandises, en prestations annuelles, en services, ou en toute autre chose qui puisse être assimilée à l'argent par les parties (Marc., C. N., art. 1713; Tropl., I, 3; Agn., 54) (1).

(1) Jugé qu'un jardinier engagé à tant par mois, avec le droit d'occuper une maison, sans payer de loyer, aussi longtemps que

**109.** Mais il faut que les denrées ou autres effets qui forment le prix soient donnés en toute propriété au locateur.

Si, comme équivalent de sa jouissance, le locataire donne au locateur la simple jouissance, et non la propriété d'une chose; par exemple, si le locataire donne son cheval pour tant de jours au locateur qui lui a donné le sien pour le même espace de temps, il n'y a pas de louage, faute de prix. Il n'y a pas de société non plus, chacun se servant de la chose d'autrui pour son usage exclusif; ni d'échange, puisqu'il n'y a d'aucune part transmission de propriété. Il y a là un contrat innommé, qui se rapproche toutefois du louage, car il s'y agit d'une jouissance non gratuite, qui produit les mêmes obligations que le louage et qui doit être régi par les mêmes principes (Poth., 38; Duv., III, 96; Tropl., *loc. cit.*; Marc., *loc. cit.*) (1).

**110.** Quant aux baux à ferme, le prix consiste souvent dans une portion aliquote des fruits, généralement la moitié. Alors le bail est dit *bail partiaire* ou *bail à moitié*.

**111.** Comme dans la vente, le prix doit être sérieux et convenu par les parties, l'une avec l'intention de l'exiger, et l'autre de le payer. Il n'est cependant pas nécessaire que le prix égale la valeur de la jouissance de la chose louée; il suffit qu'il soit vrai, sérieux, et de quelque considération, eu égard à la valeur de cette jouissance (Poth., 33 à 36; Duv., III, 101; Tropl., I, 3).

**112.** Si le prix n'était pas sérieux, ou si le bail por-

durerait son engagement, auquel on pouvait mettre fin par un avis d'un mois, est un locataire et est comme tel sujet à expulsion (Hart v. O'Brien, L. C. L. J., II, 187).

(1) A l'égard des contrats qui ont de l'analogie avec le louage des choses, voir Pothier (*Appendice au Traité du Contrat de louage*), et Duvergier (IV, 247 et suiv.).



tait remise du prix, ce serait comme si aucun prix n'avait été stipulé, et il n'y aurait point de louage, mais un prêt à usage ou commodat (Poth., *loc. cit.*; Duv., *loc. cit.*; Tropl., *loc. cit.*).

**113.** Le louage continuerait cependant de subsister dans le cas où, quelque temps après le bail et *ex intervallo*, le locateur ferait remise du prix au locataire qui avait réellement contracté l'obligation de le payer (Mêmes aut.; Marc., C. N., art. 1713).

**114.** Comme dans la vente, le prix doit être déterminé par les parties (Poth., 37).

**115.** Il peut aussi être laissé à l'arbitrage d'un tiers; et il est permis aux parties d'indiquer tout autre moyen licite qui puisse conduire avec certitude à la fixation du prix.

Si le tiers arbitre refuse de déterminer le prix, ou s'il meurt avant de l'avoir déterminé, le bail, contrairement à ce qui a lieu pour la vente, ne laissera pas de subsister, surtout s'il a reçu un commencement d'exécution, toutes les fois qu'il apparaîtra, d'après les circonstances, que les parties ont entendu parfaire le contrat, indépendamment de l'estimation de l'arbitre, ou de l'indication de tout autre moyen de fixer le prix. Les parties devront alors nommer un autre arbitre ou choisir un autre mode de fixation du prix, et sur le refus de l'une d'elles d'agir, ce sera aux tribunaux à faire établir ce prix (Poth., 37; Duv., III, 104 à 108; Tropl., I, 3; Roll. de Vill., v<sup>o</sup> Bail, 156).

**116.** Le prix peut, quant à sa quotité, être soumis à une condition (Agn., 59).

**117.** Il n'est pas toujours nécessaire que le prix soit convenu entre les parties, il suffit quelquefois qu'il soit sous-entendu; par exemple, dans le cas où le loyer de certaines choses est réglé par l'usage des lieux, ou taxé par l'autorité, comme le loyer d'une voiture de place, dont le

prix de la course est fixé par un tarif (Poth., 40; Duv., III, 110; Tropl., *loc. cit.*).

**118.** Dans le cas d'occupation d'une propriété sans bail, par simple tolérance du propriétaire, le loyer consiste dans la valeur de la jouissance de cette propriété (C. C., art. 1608).

**119.** Dans la tacite reconduction, le prix est le même que dans le bail précédent.

---

### CHAPITRE III

#### DES EFFETS DU BAIL.

**120.** Les principaux effets du bail sont de transférer au locataire la jouissance de la chose louée pour le temps du bail, et de déterminer les obligations et les droits de chacune des parties contractantes.

**121.** Ainsi que dans les autres contrats, toute obligation de l'une des parties fait naître au profit de l'autre un droit correspondant. Le locateur a contre le locataire, pour le forcer à remplir ses engagements, une action qu'on appelait dans le droit romain *actio locati* ou *ex locato*, et le locataire a contre le locateur, pour l'obliger à exécuter ses obligations, l'action dite *actio conducti* ou *ex conducto* (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 1, n° 14).

**122.** Les obligations des parties résultent, comme dans la vente, de la nature ou des clauses particulières du contrat, ou de la bonne foi des contractants.

**123.** Les parties peuvent généralement déroger aux obligations qui tiennent de la nature du contrat; elles peuvent même les supprimer. Par exemple, elles peuvent convenir que l'obligation d'entretenir la chose louée en état de réparations n'existera pas pour le locateur, et que celui-ci ne sera pas tenu à la garantie de la jouis-



sance; ou que le locataire ne sera pas tenu de garnir de meubles les lieux loués, ni de faire les réparations locatives, qui sont de droit à sa charge.

**124.** Quant aux obligations qui sont essentielles au contrat, elles peuvent être modifiées, mais jamais supprimées, car le louage n'existerait pas sans elles. Ainsi nulle stipulation ne pourrait dispenser le locateur de livrer la chose louée, ni le locataire de payer le prix ou loyer, quoiqu'il soit possible de retarder la délivrance ou de la rendre moins complète, et d'étendre les délais pour le paiement du loyer (Duv., III, 272).

---

## TITRE PREMIER

### DU BAIL D'IMMEUBLES ET SPECIALEMENT DU BAIL A LOYER

**125.** Le bail à loyer et le bail à ferme sont généralement soumis à des règles communes ; mais il existe certaines dispositions particulières à chacun d'eux (C. C., art. 1607) ; il est donc nécessaire de les bien distinguer l'un de l'autre.

**126.** Le bail à loyer est celui des maisons d'habitation, granges, remises, écuries et autres bâtiments qui ne produisent que des fruits civils ou loyers, comme les chantiers, les moulins à eau et à vent, les usines et fabriques en général, et les terrains non destinés à l'agriculture et que l'on consacre à la tenue des foires, à la célébration des fêtes, jeux et réjouissances, et à tout autre objet semblable (Duv., IV, 1 et suiv. ; Tropl., I, 661, et II, 527 ; Agn., 118, 119 ; Marc., C. N., art. 1751).

**127.** Le bail à ferme est celui des biens ruraux, et l'on entend par *biens ruraux* ceux qui sont destinés principalement à la culture, ceux qui font vivre l'homme des biens de la terre, et en général ceux qui produisent des fruits naturels et industriels.

On appelle *fruits naturels* ceux que produit spontanément la terre, comme le foin, le bois, etc., et *fruits industriels* ceux que la terre produit par la culture, comme le blé, et ceux qu'on obtient d'un fonds par l'exploitation (C. C., art. 448).

Ainsi les baux des terres, des mines (1), des carrières,

(1) La location des mines du gouvernement provincial est réglée par la loi de 1880 (43-44 Vict., chap. 12).



des fonds d'où l'on tire du charbon, du sable, du plâtre, etc., sont des baux à ferme (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 4, n<sup>os</sup> 1 et s. ; Duv., IV, 1 et suiv. ; Tropl., II, 632 ; Marc., C. N., art. 1763 et 1764).

**128.** La distinction ci-dessus est reconnue par l'article 1645 de notre Code Civil, qui porte que les règles relatives aux maisons s'étendent aussi aux magasins, échoppes et fabriques et à tous les biens-fonds autres que les terres et fonds ruraux, en autant que ces règles peuvent s'y appliquer.

Cet article a été soumis par les codificateurs dans le but d'écarter tout doute sur l'application des règles relatives au bail des maisons. Il a été jugé nécessaire, vu que l'intention était de comprendre sous ces règles tout ce qui tombe sous la désignation de propriété urbaine, par opposition aux propriétés rurales (*Rapp. des cod.*, II, p. 27).

**129.** Si un seul bail renferme plusieurs espèces de biens tout ensemble, il doit être classé suivant la nature de son objet principal (Saug., 173 ; Duv., *loc. cit.* ; Tropl., II, 527, 633 ; Marc., *loc. cit.*).

“Ainsi, dit Marcadé, quand des terres labourables, des prés, bois, vignes, herbages, jardins maraîchers, sont loués comme objet principal de la location, de sorte que les bâtiments d'exploitation, si considérables qu'ils puissent être, n'en sont que l'accessoire pour le locataire, le bail est un bail à ferme ; mais si, au contraire, la maison d'habitation était le principal objet de la location, la circonstance qu'un jardin produisant des fruits, un verger, un herbage, un petit bois, etc., dépend de cette location, n'empêcherait pas le bail d'être un bail à loyer.”

---

## CHAPITRE PREMIER

## DES OBLIGATIONS DU LOCATEUR.

**130.** Le locateur est obligé, par la nature du contrat, sans qu'il soit besoin de stipulations particulières :

1<sup>o</sup> De délivrer au locataire la chose louée ;

2<sup>o</sup> D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3<sup>o</sup> De procurer au locataire la jouissance paisible de cette chose pendant la durée du bail (C. C., art. 1612).

De plus, il est tenu d'accomplir ce à quoi il s'est engagé par les clauses particulières du bail.

## SECTION PREMIÈRE

## DE L'OBLIGATION DE DÉLIVRER LA CHOSE LOUÉE.

**131.** Le locateur est obligé de délivrer au locataire la chose louée.

La tradition doit se faire à l'époque fixée par le bail, ou par l'usage des lieux ; si le bail ne porte pas de terme, le locateur doit la délivrance aussitôt qu'il a été mis en demeure de la faire (C. C., art. 1612 ; Poth., 58 ; Duv., III, 273, 275 ; Tropl., I, 168).

**132.** La tradition a lieu aux frais du locateur, en vertu du principe qui met les frais du paiement à la charge du débiteur (C. C., art. 1495 ; Poth., 55 ; Duv., III, 274 ; Tropl., I, 167).

**133.** Le locateur est censé avoir livré la chose louée lorsqu'il a mis le locataire à même de jouir pleinement de cette chose (Duv., III, 276).

**134.** La chose doit être délivrée avec tous ses accessoires. Si c'est une maison qui a été louée, le locateur doit délivrer au locataire la cour, les bâtiments et



dépendances non exclues du bail, les clefs des portes intérieures et extérieures; si c'est une ferme, elle doit être délivrée avec les pailles, engrais, fourrages et autres choses qu'il est d'usage de laisser au fermier pour l'exploitation; si c'est un moulin ou usine, le locataire a droit à la possession du pouvoir d'eau, des machines attachées à l'établissement, etc. (Poth., 54; *Instr. sur les conv.*, liv. 2, tit. 19; Duv., III, 354; Trop., I, 160).

“C'est par la désignation du bail, dit Duvergier, que l'on connaît l'immeuble loué, son étendue, ses limites et ses dépendances. Lorsqu'il est dit purement et simplement que telle maison ou tel domaine est donné à bail, la jouissance du preneur doit s'étendre à tout ce qui, avant le bail, était considéré comme faisant partie de la maison ou du domaine désigné.”

**135.** A moins de stipulations contraires, le locateur est tenu de délivrer en général les objets que la loi désigne sous le nom d'*immeubles par destination* (Arg. de l'art. 1599, C. C.; Agn., 49).

**136.** Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent.

Ainsi sont immeubles sous ces restrictions les objets suivants et autres semblables :

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines ;

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir (C. C., art. 379).

**137.** Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être

fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure lorsque, sans eux, la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite (C. C., art. 380).

**138.** On regarde aussi comme immeubles par destination, dit Agnel (51), les planchers, claires-voies, barres de fer, cadenas et autres ferrements servant à la fermeture des lieux loués; les corps de pompes, les auges de pierre destinés à recevoir de l'eau, les chaînes et couvertures des puits, les auges et râteliers d'écuries, les échelles pour monter au grenier, les treillages servant à former dans les jardins des espaliers ou des berceaux.

**139.** Le locateur étant obligé de délivrer la chose avec ses accessoires, il suit de là que le locataire a droit de jouir de la chose et de ses accessoires.

**140.** Le locateur est obligé de faire savoir au locataire en quoi consiste la chose louée et d'en déclarer les défauts. S'il arrive des difficultés quant à l'étendue des lieux loués, à leurs dépendances, à leur situation, les clauses obscures s'interprètent contre lui, parce qu'il est censé mieux connaître la chose que le locataire; c'est à lui à s'expliquer clairement (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 3, n° 10; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 2; Merl., v° *Bail*, § 6, n° 3; Duv., III, 26).

**141.** Bien que le locateur ne soit pas tenu à la garantie du trouble que les tiers apportent par simples voies de faits à la jouissance du locataire (V. nos 216 et s.), cependant c'est à lui de faire cesser les voies de faits antérieures au bail et qui empêchent la prise de possession du locataire (Duv., III, 277; Marc., C. N. art. 1725).

**142.** La chose louée doit être délivrée en bon état de réparations de toutes espèces (C. C., art. 1613). Par



conséquent, avant la livraison, le locateur est tenu non seulement des grosses réparations, mais aussi des menues réparations appelées locatives.

Ainsi le locateur d'un moulin doit mettre les meules en état de marcher, le canal et les écluses en état de fonctionner; le locateur d'une maison doit faire toutes les réparations nécessaires pour la rendre habitable, de manière que les portes et les fenêtres ferment bien, que l'eau ne pénètre pas dans les appartements, que les cheminées ne fument pas, etc. (Dur., XVII, 61; Duv., III, 278; Tropl., I, 164; Marc., C. N. art. 1720).

“Inutilement, dit Duvergier, pour se soustraire à l'obligation de faire les réparations convenables, le bailleur prétendrait qu'il a loué la chose telle qu'elle était; que le preneur l'a vue avant de la louer; qu'il n'a fait aucune réserve, et qu'il est présumé par conséquent l'avoir acceptée dans l'état où elle se trouvait. La loi ne suppose pas qu'on prenne à bail une maison ou un héritage sans les avoir visités, et cependant elle met à la charge du bailleur toutes les réparations; elle ne considère donc pas comme un motif suffisant, pour l'affranchir de cette partie de ses obligations, le silence qu'a gardé le preneur. Il ne faudrait rien moins qu'une convention expresse.” (V. aussi Saug., 44).

**143.** Le locataire n'est pas tenu de prendre possession des lieux loués, ni d'en payer le loyer, si le locateur les livre dans un état malsain et inhabitable (*Shuter v. Saunders*, L. N., III, 134; Agn., 190).

Si le locateur déclare donner au locataire la jouissance d'un puits, il est tenu de faire en sorte que le puits fournisse une quantité d'eau saine et suffisante, à peine de dommages-intérêts ou de la résiliation du bail (Ruelle, *Jurispr. des loc.*, 150; Saug., 49).

**144.** Il a été jugé par la Cour Supérieure de Montréal:

1<sup>o</sup> Que le locateur est tenu de donner une possession

complète et utile de l'héritage loué avant de pouvoir forcer le preneur à remplir aucune de ses obligations. Ainsi le locateur ne pourra s'opposer à la demande en résiliation formée contre lui par le locataire, faute de livraison suivant convention, pour la raison que le locataire n'a pas, en entrant en possession, garni les lieux suivant la loi ; \*

2<sup>o</sup> Que dans le bail d'un immeuble cette clause : *et il est expressément convenu que le dit bailleur sera tenu : 1<sup>o</sup> de faire nettoyer le puits et d'y poser un appareil pour y puiser de l'eau...*, implique nécessairement l'obligation de mettre le puits en question en état de fournir l'eau nécessaire à l'exploitation des lieux loués, et qu'à défaut de remplir cette obligation, le locataire peut faire résilier le bail et faire condamner le locateur en dommages-intérêts (Lemonier v. De Bellefeuille, L. N., V, 426).

Les considérants du jugement rendu par l'honorable juge Jetté font parfaitement connaître les faits de la cause et méritent d'être cités. Les voici :

"... Considérant que par bail en date du 30 juin 1882, le défendeur a loué aux demandeurs, pour le terme de dix mois, à compter du mois de juillet alors prochain, un immeuble décrit comme suit... ;

" Et que ce bail a été ainsi fait moyennant la somme de \$208.33½ pour le terme susdit, et que par ledit bail le défendeur s'est expressément obligé de faire nettoyer le puits se trouvant sur ledit emplacement et d'y poser un appareil pour y puiser de l'eau ;

" Considérant que les preneurs audit bail se plaignent maintenant de ce que, bien que le défendeur ait fait nettoyer le puits susmentionné et y ait fait poser un appareil pour puiser de l'eau, ledit puits leur est néanmoins complètement inutile, attendu qu'il n'y vient pas d'eau, et que sans eau la maison louée est inhabitable ;

" Considérant que les dits preneurs allèguent en outre qu'à raison de cette absence d'eau ils ont perdu la sous-



location de ladite maison au prix qu'ils payaient eux-mêmes; qu'ils ont encouru pour leur emménagement des frais s'élevant à \$56; et que par la résiliation du bail, ils perdront la récolte du terrain loué s'élevant à \$200; et qu'à raison de ce que dessus les preneurs concluent: 1° à ce que le défendeur soit condamné à mettre le puits en question en état de leur fournir l'eau nécessaire; 2° à ce qu'à défaut de ce faire, le bail soit résilié et le défendeur condamné à leur payer \$256 pour perte de récolte et frais par eux encourus; et 3° à ce que si le puits est réparé et mis en état de fournir de l'eau, les demandeurs soient alors déclarés affranchis de tout loyer pendant le temps qu'ils auront été privés d'eau, et le défendeur en ce cas condamné seulement à \$3, frais d'un protêt le mettant en demeure de fournir l'eau requise;

“Considérant que le défendeur a plaidé en cette cause:

“1° Qu'il n'a jamais garanti qu'il y aurait de l'eau dans le puits en question, mais qu'au contraire il a été convenu lors du bail que s'il n'y avait pas d'eau dans le puits, les demandeurs construiraient une citerne dans la cave de la maison louée;

“2° Que les demandeurs n'ont jamais garni les lieux loués de meubles suffisants pour en garantir le loyer, et qu'en conséquence n'ayant pas rempli leur part d'obligation, ils sont mal fondés à demander au défendeur à exécuter la sienne;

“3° Que l'action est vexatoire, étant intentée par des étrangers au pays, sans ressources ni responsabilité; que d'ailleurs, conformément à une autre stipulation du bail, le défendeur a fait mettre des dalles et *dalleaux* au toit de la cuisine et du hangar pour assurer aux demandeurs l'eau des pluies, et que ceci a suffi à leurs besoins; de plus qu'il y a dans le voisinage une source suffisante pour leur procurer l'eau nécessaire, et qu'ils n'ont souffert aucun dommage;

“4° Enfin que le défendeur est prêt à consentir à la

résiliation du bail, pourvu que les autres conclusions du demandeur soient renvoyées ;

“ Considérant que les demandeurs, tout en niant dans leurs réponses générales les faits allégués par le défendeur, ont spécialement répondu en droit à la seconde exception, disant qu'ils ne pouvaient être tenus de garnir les lieux avant d'en avoir la possession pleine et entière, et en bon état de réparations ; et que par le défaut du défendeur ils ont un droit acquis à la résiliation du bail ; et que cette réponse en droit a été réservée pour adjudication en même temps que sur le fonds du procès ;

“ Adjugeant d'abord sur la réponse en droit :

“ Considérant que les termes du bail susrécité impliquent nécessairement l'obligation pour le défendeur de mettre le puits en question en état de fournir l'eau nécessaire pour l'exploitation de la maison louée ; que tant que cette obligation n'était pas remplie, les preneurs n'avaient pas une possession complète et utile de l'héritage loué et n'étaient pas tenus d'accomplir les obligations par eux prises audit bail ; et que par suite la demande est bien fondée en droit ;

“ Maintient la réponse en droit des demandeurs à la seconde exception du défendeur, et en conséquence renvoie la dite exception avec dépens ;

“ Adjugeant maintenant sur le fonds :

“ Considérant que le défendeur n'a pas prouvé la modification par lui alléguée de l'obligation par lui prise au bail au sujet du puits, et que la convention additionnelle, impliquant abandon par les demandeurs de l'obligation de fournir un puits donnant de l'eau, n'a pas été établie ;

“ Considérant en conséquence que l'obligation prise par le défendeur reste entière et complète... ;

“ Considérant qu'il est prouvé en outre :

“ 1<sup>o</sup> Que les frais du bail, déménagement et protêt, encourus par les demandeurs, sont de \$10.50 ;



“ 2° Que la récolte des fruits à cueillir sur l'immeuble loué aurait pu rapporter, prise sur le champ et déduction faite de tous travaux, une somme de \$108.75 ;

“ 3° Que les demandeurs avaient trouvé à sous-louer la moitié de la maison louée, à raison de \$100, diminuant ainsi leur loyer d'autant et s'assurant un bénéfice correspondant, mais que cette sous-location n'a pas eu lieu à raison de l'état du puits en question ;

“ 4° Enfin que par leur occupation de l'autre partie de la maison louée, au taux de location stipulé, les demandeurs auraient retiré du dit immeuble, pour leur propre logement, une valeur de \$100, et que toutes lesdites sommes forment, réunies, un total de \$319.25 que les demandeurs auraient en partie retiré du dit immeuble et qu'ils ont pour l'autre partie dépensé à raison du dit bail ;

“ Considérant en conséquence que lesdites sommes forment pour le cas de résiliation du bail susdit un chiffre de pertes et dommages s'élevant à \$319.25 comme susdit, mais que de ce chiffre il convient de déduire le montant du loyer payable par les demandeurs, savoir \$208.33 $\frac{1}{3}$ , ce qui ne laisse en faveur des demandeurs qu'une balance de \$110.90 courant, qui est la seule créance que les demandeurs puissent éventuellement réclamer du défendeur ;

“ Considérant enfin que les allégations de la troisième exception du défendeur ne sont pas prouvées ;

“ Renvoie les exceptions et défenses dudit défendeur et en conséquence le condamne à faire faire sous 15 jours de la présente sentence les travaux nécessaires pour mettre le puits creusé sur le dit emplacement loué par lui aux demandeurs en état de fournir à ces derniers l'eau nécessaire pour les besoins de l'occupation de la maison louée, et à défaut par le défendeur de se conformer au présent jugement dans le délai susdit, déclare ledit bail passé entre les parties résilié et cassé à toutes fins que de droit, et condamne le dé-

fendeur à payer aux demandeurs, à titre de dommages leur résultant de l'inexécution des obligations dudit bail par le défendeur, la somme susdite de \$110.90 avec intérêt de ce jour ; mais dans le cas d'exécution par le défendeur des travaux susordonnés, déclare simplement les demandeurs libérés à titre d'indemnité pour les dommages soufferts de tout loyer échu de la date dudit bail à celle de l'exécution et accomplissement desdits travaux, et ne condamne le défendeur en ce cas qu'au paiement de la somme de \$3, frais du protêt à lui signifié, mais le condamne dans tous les cas aux dépens..."

**145.** Si le locateur ne remplit pas son obligation de délivrer la chose louée, le locataire a contre lui ou ses héritiers une action qui tend à ce qu'ils soient condamnés à lui délivrer cette chose, sinon à lui payer des dommages-intérêts (C. C., art. 1641 ; Poth., 59 et suiv. ; Duv., III, 46, 279 et suiv. ; Tropl., I, 169 et suiv.).

**146.** Le locataire n'acquiert par le bail qu'un droit personnel et mobilier ; son action n'est donc que personnelle et mobilière.

D'où il résulte que si le même objet a été loué à deux personnes différentes, la préférence sera due à celle qui est entrée la première en possession de bonne foi, l'autre n'ayant qu'un recours en dommages-intérêts contre le locateur.

Si aucun des deux locataires n'est encore entré en jouissance, c'est celui à qui le bail a été fait le premier qui doit être préféré. Les actes sous seing privé ne faisant pas foi de leur date contre les tiers (C. C., art. 1225), celui des deux qui a un bail authentique doit l'emporter sur celui qui n'a qu'un bail sous seing privé, quoique ce dernier porte une date antérieure, à moins que le décès de l'une des parties ou de l'un des témoins qui l'ont souscrit, ou son enregistrement, ou sa constatation dans un acte authentique, ou une preuve légale, ne lui



aient assuré une date antérieure à celle du bail passé devant notaire.

Mais si l'un et l'autre étaient porteurs d'un bail sous seing privé non enregistré et n'ayant par aucun moyen acquis date certaine, il faudrait décider d'après les circonstances, et en l'absence de preuve de fraude le bail le plus ancien prévaudrait (Mêmes aut.; C. C., art. 1027).

**147.** Lorsque plusieurs personnes ont donné à bail une terre ou une maison, ou lorsque le locateur est mort en laissant plusieurs héritiers, chacun des locataires ou des héritiers ne peut se libérer en offrant sa part; il faut que tous les autres délivrent aussi la leur. Si un seul y manque, le locataire peut refuser de prendre possession de l'immeuble et réclamer des dommages-intérêts contre tous, chacun pour sa part; car celui qui prend à bail entend jouir de la totalité de la chose louée. C'est en ce sens que l'action du locataire est indivisible, de même que l'obligation du locateur (Poth., 61; Duv., III, 293).

**148.** Le locateur est passible de dommages-intérêts quand il refuse de livrer la chose louée, non seulement quand il est en son pouvoir de la livrer, mais aussi quand il s'est mis par son fait dans l'impossibilité de le faire, soit parce qu'il l'a aliénée depuis le bail sans charger l'acquéreur de l'entretien du bail, soit parce qu'il l'a laissé périr par sa faute, soit enfin parce qu'il n'en avait pas la libre disposition lors du bail qu'il en a fait, même de bonne foi, car il est tenu de faire cesser les obstacles qui s'opposent à la prise de possession du locataire (Poth., 64; Duv., III, 277).

**149.** La Cour de Révision a jugé, le 30 mars 1878, qu'à défaut de livrer la chose louée, le locateur doit être condamné à payer des dommages *nominaux*, bien que le locataire ne prouve pas qu'il a subi des dommages *réels* (Mulcair v. Jubinville, L. C. J., XXIII, 165).

Cette décision est conforme à celle confirmée en révision et en appel dans la cause de Girard et Lepage (R. L., IV, 554).

**150.** Il a été aussi jugé que le locateur qui ne peut livrer les lieux loués parce qu'ils ne lui appartiennent pas, est sujet à payer des dommages-intérêts au locataire, bien qu'il ait agi de bonne foi et par erreur (Allard *v.* Quintal, Q. L. D., II, p. 461, n° 99).

**151.** Le locateur serait déchargé de son obligation de délivrer la chose louée, si cette chose était détruite ou avait cessé de pouvoir servir à l'usage pour lequel elle avait été louée, sans sa faute, par cas fortuit ou force majeure, par exemple, par le feu du ciel, par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique, etc. De son côté, le locataire serait dégagé de ses obligations et pourrait répéter les loyers payés d'avance (Arg. de l'art. 1660, C. C.; Poth., 55; Duv., III, 287). V. nos 250 et suivants.

**152.** Selon l'enseignement des auteurs, quand il est au pouvoir du locateur de délivrer la chose louée et qu'il refuse de le faire, le locataire peut, s'il le désire, au lieu de demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts, poursuivre sa mise en possession effective. Ce qui a lieu à cet égard pour la vente s'applique au louage. Le jugement équivaut à la tradition, et en cas de résistance, le locateur et ses héritiers peuvent être contraints par force de justice, *manu militari*, à livrer la chose louée au locataire (Arg. de l'art. 1065, C. C.; Poth., 66; Duv., III, 286; Tropl., I, 169, 172; Agn., 157, 158; Roll. de Vill., v° *Bail*, 211).

**153.** Ce principe a été consacré dans une cause de Jaeger contre Sauvé (L. N., I, 139), où il a été jugé que l'action en expulsion peut être intentée par le locataire contre le locateur qui refuse de donner possession des lieux loués.

**154.** Toutefois l'action du locataire se résout en



dommages-intérêts dans le cas où un obstacle insurmontable, par exemple l'aliénation de la chose louée, s'oppose à la délivrance. Cette action a aussi pour objet la remise du loyer et la répétition de ce qui aurait été payé d'avance (Poth., 67).

**155.** Les dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail consistent dans la perte subie par le locataire et dans le gain ou profit dont il a été privé (Arg. de l'art. 1073, C. C.).

Ils doivent comprendre, outre les dépenses que l'inexécution de l'obligation du locateur a fait encourir au locataire, le profit que celui-ci aurait vraisemblablement réalisé par l'exploitation des lieux loués, au delà du prix du loyer qu'il s'était obligé de payer et du montant des bénéfices qu'il aurait pu recueillir dans un autre trafic (Poth., 68).

**156.** Lorsque ce n'est pas par dol ou mauvaise foi que le locateur a manqué à son obligation, il n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, car il n'est censé s'être soumis qu'à ceux-là. Il n'est pas tenu des pertes imprévues que l'inexécution du contrat a causées au locataire, encore moins des gains inespérés dont celui-ci a été privé (Arg. de l'art. 1074, C. C.).

Ainsi dans les dommages-intérêts dus pour l'inexécution du bail d'une auberge ou d'une boutique, on comprendra le profit qu'on pouvait croire, lors du bail, devoir être à faire en exploitant les lieux loués; mais si depuis le bail on a établi, à l'endroit où sont situés les lieux loués, une grande route qui devait amener une augmentation de bénéfices, cette augmentation ne doit pas être comprise dans les dommages-intérêts, parce que c'est un profit inespéré qui n'a pu être prévu lors du contrat (Poth., 69).

**157.** Mais quand c'est par mauvaise foi que le locateur a manqué à son obligation, il est obligé de

payer indistinctement tous les dommages-intérêts, prévus ou imprévus, que l'inexécution de l'obligation a causés au locataire. Néanmoins, ces dommages-intérêts ne doivent comprendre que ce qui est une suite immédiate et directe de cette inexécution (Arg. de l'art. 1075, C. C. ; Poth., 70).

**158.** Le simple retard dans la délivrance oblige le locateur à payer les dommages-intérêts que ce retard a causés au locataire, depuis que ce dernier a mis le locateur en demeure de satisfaire à son obligation (Poth., 71).

Le locataire peut même demander la résiliation du bail, si le but qu'il avait en vue en louant se trouve manqué par suite du retard (Poth., 72).

Toutefois les dommages-intérêts ne seraient dus qu'au cas où le retard serait imputable au bailleur. S'il résultait d'un cas fortuit ou d'une force majeure, la réparation des dommages ne pourrait être exigée (Arg. de l'art. 1072, C. C. ; Poth., 73 ; Duv., III, 290).

**159.** Il a été jugé que le locateur qui n'a pu livrer les lieux loués à raison de la détention injuste et violente d'un précédent locataire dont le bail était expiré, n'en est pas moins tenu aux dommages-intérêts de son second locataire qui a éprouvé du retard dans sa jouissance (*Swanson v. Defoy*, R. de L., II, 167).

**160.** Un locataire peut opposer en compensation à l'action de son locateur qui réclame des loyers en vertu d'un bail authentique, les dommages qu'il a subis par suite du retard apporté par le locateur à lui donner possession des lieux loués (*Belleau et Régina*, L. C. R., XII, 40).

**161.** Lorsque la chose louée est partiellement détruite, ou lorsque cette chose n'est plus dans le même état qu'au temps du bail, le locataire est bien fondé à refuser de la recevoir, et même à demander la résiliation du bail, si le changement de la chose est tel



qu'il n'eût pas loué s'il l'eût connu. Il pourrait réclamer, en outre, des dommages-intérêts, si c'est par le fait ou la faute du locateur que la chose n'a pu être livrée intégralement (Arg. de l'art. 1660, C. C. ; Poth., 74 ; Duv., III, 291 ; Tropl., I, 174).

Ceci est conforme à ce que nous avons dit au n<sup>o</sup> 82.

## SECTION II

### DE L'OBLIGATION D'ENTRETENIR LA CHOSE LOUÉE.

**162.** Le locateur est tenu, non seulement de délivrer la chose louée, mais aussi de l'entretenir de façon qu'elle puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée, et d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que celles dont le locataire est chargé (C. C., art. 1613).

**163.** Cette seconde obligation du locateur, comme l'observe Marcadé (C. N., art. 1720), a une portée plus large que la première. Lors de l'entrée en jouissance du locataire, le locateur doit lui livrer la chose en bon état de réparations *de toutes espèces* ; au contraire, pendant la durée du bail, le locateur ne doit plus que les réparations *autres que locatives*, et ces dernières deviennent à la charge du locataire.

Nous verrons, au chapitre V, quelles sont les réparations dont le locateur et le locataire sont tenus respectivement.

**164.** En vertu de son obligation d'entretenir la chose louée, le locateur doit surtout tenir le locataire ou fermier clos et couvert, afin de le mettre à l'abri des intempéries des saisons. Il doit faire les réparations voulues aux couvertures, planchers, aux portes et fenêtres, pour que la maison et les bâtiments soient bien clos et que le locataire y soit en sûreté, ainsi que ses animaux, ses récoltes et tous ses effets (Bourj., II, liv.

4, tit. 4, ch. 4, sect. 3, n° 9; *Conn. néc. à un not.*, IV, tit. 9, § 9; Poth., 106, 107; Duv., III, 295).

**165.** Le locateur, durant le bail, n'est obligé toutefois qu'aux réparations *nécessaires* à l'usage auquel est destinée la chose louée, et non aux réparations voluptuaires ou d'agrément, ou même simplement utiles. Par exemple, si les glaces d'un appartement avaient des défauts de tain, si les tentures étaient fanées ou tachées, si les chambranles en marbre des cheminées étaient fendus ou écornés, le locataire ne pourrait forcer le locateur à réparer ou remplacer ces objets (Lep., II, p. 346; Tropl., I, 177; Agn., 191).

**166.** De l'obligation du locateur d'entretenir la chose louée naît une action par laquelle le locataire peut contraindre le locateur à faire les réparations et améliorations stipulées par le bail ou auxquelles il est tenu par la loi, ou pour obtenir l'autorisation de les faire aux frais du locateur; ou, si le locataire déclare que tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de telles réparations et améliorations (C. C., art. 1641, § 1; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 1<sup>re</sup>, n° 8; Poth., 108, 325).

**167.** De plus, le locataire a droit d'exiger des dommages-intérêts s'il en a souffert depuis que le locateur a été mis en demeure de faire les réparations. S'il demande la résiliation du bail, son action peut également contenir une demande de dommages-intérêts pour réparer le préjudice résultant de l'inexécution des obligations du locateur (C. C., art. 1641, § 3).

**168.** Il a été jugé que le bailleur n'est tenu des dommages résultant de son défaut d'entretenir les lieux en bon état de réparations, que lorsqu'il a été dûment mis en demeure de remplir son obligation, conformément aux dispositions de l'article 1070 du Code Civil, et que, suivant l'article 1067 du même Code, le bailleur doit être mis en demeure par écrit, lorsque le bail est



authentique (*Dame Marcil v. dame Mathieu*, L. N., VII, 55) (1).

**169.** Le locataire ne peut faire lui-même, sans autorisation, les réparations nécessaires aux lieux loués ; son action en recouvrement de la valeur de ces réparations serait renvoyée. Il doit mettre son locateur en demeure, par une action, de faire les réparations ou demander à la Cour l'autorisation de les faire lui-même, aux frais du locateur, à défaut par celui-ci de les exécuter (*Spelman v. Muldoon*, L. C. J., XIV, 306).

**170.** Le locataire ne peut pas non plus quitter la maison louée, bien qu'elle soit en mauvais état de réparations nécessaires, sans que la résiliation du bail ait été prononcée par le juge. S'il le fait, il ne cessera pas d'être tenu au paiement du loyer pour tout le terme du bail, et le locateur aura droit de saisir-gager ses effets par droit de suite, bien qu'aucun loyer ne soit dû au temps de l'abandon de la maison. C'est ce qui a été jugé par la Cour Supérieure de Montréal, le 4 mars 1851, dans la cause de Boulanget contre Doutre (L. C. R., I, 393, et IV, 170).

**171.** En commentant cette décision, qu'il trouve strictement conforme à la loi, Doutre (II, 1332) s'exprime ainsi : " Jusqu'à l'époque de ce jugement, le locataire avait été admis à faire valoir, contre la demande du prix de location, divers moyens de défense

(1) Dans un bail d'une boutique, il avait été stipulé que le locateur poserait un châssis à la bâtisse de façon à donner de la lumière au locataire. La clause ne fixait pas le délai dans lequel le châssis devait être posé. Le 10 août le locataire met le locateur en demeure de remplir son obligation, et le lendemain il intente contre lui une action en résiliation du bail, avec une demande de \$1,000 de dommages-intérêts. La Cour d'Appel a jugé : 1<sup>o</sup> que l'action était prématurée ; 2<sup>o</sup> que les dommages ne pouvaient être réclamés sans une mise en demeure (*Filibien et Moir*, Q. L. D., II, p. 461, n<sup>o</sup> 96).

auxquels cette décision a mis fin; et les droits du locateur ne pouvaient être consacrés dans un cas plus propre que celui-ci à les mettre en relief. Le locataire avait protesté le locateur, lui dénonçant des vices qui rendaient la maison inhabitable et lui avait intimé que si la maison n'était pas rendue habitable sous un certain délai, il allait en abandonner l'occupation et se considérer libéré du paiement du loyer à venir, tout le loyer échu ayant été payé. Aucune réparation ne fut faite, et le locataire abandonna les lieux. Le propriétaire saisit les meubles meublants, par droit de suite, pour le loyer à échoir. Le défendeur plaida l'état inhabitable des lieux et fit la preuve complète de sa défense. La Cour néanmoins maintint la saisie, sur le principe que le locataire ne peut mettre fin au bail sans la sanction des tribunaux; que le locataire, au lieu de protester, aurait dû assigner le locateur pour le faire condamner à rendre les lieux habitables sous le délai qu'aurait fixé la Cour, faute de quoi le bail aurait été déclaré annulé et résilié (1)."

(1) Le même principe a été sanctionné, le 13 mai 1871, dans une cause de Boucher *et vir* contre Brault *et al* (L. C. J., XV, 274), par la Cour de Révision de Montréal, qui a renversé le jugement de la Cour Supérieure (L. C. J., XV, 117; R. L., II, 625).

Les demandeurs réclamaient soixante louis pour un an de loyer à échoir le 1er mai 1871, en vertu d'un bail notarié en date du 11 avril 1870, à raison de l'enlèvement des effets du défendeur et de la diminution de garantie qui en résultait quant au loyer. Le défendeur plaida que l'état nuisible et dangereux des lieux loués l'avait obligé de les quitter au commencement de juillet 1870, après qu'il eût protesté les demandeurs, le 25 juin précédent, d'avoir à rendre la maison habitable sous les vingt-quatre heures. Le défendeur ayant prouvé ses allégations, la Cour Supérieure considéra, vû l'état nuisible et même dangereux des lieux loués, que non seulement le défendeur était justifiable de laisser la maison, mais qu'il avait acquis le droit de faire résilier le bail, par une exception à l'encontre d'une demande pour loyer, tant pour le passé que pour l'avenir. En conséquence, le bail fut résilié, les



**172.** Cependant la règle qui précède ne doit pas s'appliquer dans le cas où la maison louée menacerait ruine. Le locataire serait alors justifiable de quitter les lieux si des dommages considérables, résultant de leur mauvais état, lui étaient causés inopinément sans qu'il ait pu assigner le locateur pour le faire condamner à faire les réparations nécessaires (V. n° 256).

**173.** Enfin le locataire ne peut, faute de réparations, demander la résiliation du bail purement et simplement, d'une manière absolue et sans alternative; il doit procéder contre le locateur pour le faire condamner à faire les réparations, et ce n'est qu'à défaut par le locateur de les exécuter que la résiliation du bail sera prononcée. Le locataire ne pourra obtenir de dommages-intérêts lorsque les réparations auront été faites avec une diligence raisonnable. C'est ce qui a été jugé par la Cour Supérieure de Montréal dans une cause de Marchand contre Caty *et vir* (L. C. J., XXIII, 259; R. L., IX, 533).

**174.** Nous croyons qu'il n'est pas inutile de rapporter cette cause.

Le demandeur alléguait qu'il avait loué de la défen-

parties mises dans l'état où elles étaient avant le bail; l'action fut renvoyée et la saisie-gagerie mise à néant, le tout avec dépens.

Mais ce jugement a été renversé par la Cour de Révision, dont la décision est motivée comme suit: " La Cour... considérant que la demanderesse a prouvé ses allégations contre le défendeur Brault; considérant que le défendeur Brault a fait enlever et transporter tous les meubles et effets garnissant la dite maison au n° 190 et au n° 188 de la rue Saint-Laurent, dans la ville de Montréal, occupé le premier par ledit Brault, le second par Ovide Perrault, mis en cause, et appartenant tous deux à Catherine Wurtele, mise en cause; considérant que ledit défendeur, sans raison valable et sans y être autorisé en justice a abandonné les lieux susdits et que ledit défendeur n'a pas prouvé les allégations de son plaidoyer, déclare la saisie-gagerie par droit de suite émanée en cette cause bonne et valable, etc. "

deresse, par bail verbal, une maison sise rue Sanguinet, pour un an à partir du 1<sup>er</sup> mai 1879, moyennant douze piastres de loyer par mois; que la bailleresse s'était obligée de faire certaines réparations et de maintenir les égoûts en bon ordre afin de rendre le logement habitable; qu'elle avait négligé d'exécuter ses obligations et que le demandeur avait souffert des dommages; que les égoûts étaient dans une très mauvaise condition et qu'ils répandaient des odeurs infectes tout à fait préjudiciables à la santé du demandeur, de sa femme et de ses jeunes enfants; qu'à raison de cela, il avait été obligé d'envoyer sa famille à la campagne, sur l'avis des médecins qui avaient déclaré la maison inhabitable; que le conseil de salubrité avait aussi déclaré la maison malsaine et inhabitable et avait donné avis à la défenderesse de faire les réparations sans délai; que le demandeur avait, le 16 juin 1879, signifié un protêt à la défenderesse, la requérant d'exécuter les réparations, et que le protêt n'eut aucun résultat. Conclusions à l'effet que la défenderesse soit condamnée à payer au demandeur cinquante piastres de dommages-intérêts, que le bail soit déclaré nul à dater du 20 juin 1879, que les parties soient placées dans la même condition qu'avant le bail.

La défenderesse plaida qu'elle avait fait toutes les réparations promises, et que quant à l'égoût, le demandeur ne s'en était plaint que trois ou quatre jours avant l'action, par le protêt du 16 juin; que la défenderesse avait requis son entrepreneur de faire un nouvel égoût, qu'il l'avait fait avec toute diligence, et qu'en conséquence le demandeur n'avait pas raison de se plaindre.

Voici comment l'honorable juge Torrance motiva le jugement de la Cour :

“ ..... La preuve constate que le docteur Durocher a visité les lieux loués le 12 juin, et il dit : “ J’ai conseillé à la famille de laisser la maison pour le moment, parce qu’elle n’était pas habitable, et j’ai dit de laisser la maison jusqu’à ce que des réparations soient faites.”



“ Le docteur Larocque, le médecin de la commission de salubrité, a visité la maison le 14 et il dit qu'elle n'était pas habitable dans l'état où il l'a vue.

“ Le 3 juillet, le docteur Lachapelle dit qu'elle était bien habitable. Les réparations avaient été faites. Le protêt requérait la défenderesse de faire les réparations dans trois jours. Ce protêt fut fait le 16 juin et quatre jours après, le 20, l'action fut intentée et signifiée le lendemain.

“ M. Huot, le mari de la défenderesse, alla trouver son entrepreneur, Joseph Brunet, le 18, et ne put le voir que le 19 pour lui donner les instructions nécessaires. Brunet déclara qu'il allait obtenir le niveau de l'égoût municipal et qu'il lui donnerait une réponse le jour suivant (vendredi); il dit alors qu'il était inutile de commencer à la fin de la semaine, mais qu'il se mettrait à l'ouvrage le lundi suivant, le 23. L'ouvrage fut poursuivi avec une diligence convenable et terminé le 30.

“ La demande en résiliation, absolue et sans alternative, est sévère et souvent injuste. Elle est inusitée et ne peut être accordée que dans un cas extrême et lorsque le demandeur paraît exempt de tout blâme. A qui la faute si la maison n'était pas habitable le 12, lorsque le docteur Durocher l'a visitée, et pourquoi le protêt n'a-t-il été signifié que le 16, dans une affaire requérant la plus grande célérité? Le demandeur désirait-il offrir au médecin une forte preuve pour justifier son abandon des lieux loués? La preuve ne le révèle pas. Il connaissait les lieux pour les avoir occupés pendant des années. La loi dans ces questions est bien connue. (L'art. 1641 du C. C. est cité ici; V. n° 172.)

“ Pothier, au n° 325 du *Contrat de louage*, dit: “ Le locataire peut demander la résiliation du bail, lorsque la maison devient inhabitable faute de réparations et que le locateur a été mis en demeure de les faire.”

“ La procédure ordinaire, telle qu'indiquée par Po-

thier, est de mettre le locateur en demeure de faire les réparations nécessaires, à défaut de quoi la résiliation peut avoir lieu; mais le demandeur aurait dû d'abord procéder contre le défendeur pour obtenir l'ordre de faire les réparations; pour des raisons à lui connues, il a préféré demander la résiliation. L'article 1641 indique précisément la procédure à suivre en cette matière.

“ Depuis la cause de Boulanget contre Doutre, jugée à Montréal par les juges Day, Smith et Mondelet (V. n° 170), la jurisprudence a généralement été regardée comme établie.

“ Je ne crois pas que les faits de cette cause, ni la jurisprudence, justifient les conclusions prises par le demandeur. La défenderesse a fait les réparations demandées avec une diligence raisonnable. Je ne puis dire qu'elle n'a pas agi avec justice ou que le demandeur soit exempt de tout blâme dans ses prétentions. Conséquemment, je ne puis annuler le bail, ni accorder de dommages-intérêts. L'action est renvoyée.”

**175.** Une personne qui est devenue propriétaire d'une maison durant l'existence d'un bail consenti par le propriétaire antérieur de cette maison, est obligée de faire les réparations nécessaires; et le locataire a un droit d'action contre elle pour la contraindre à les exécuter, bien qu'elle ne soit pas le locateur immédiat (Sache et Courville, L. C. J., XI, 119; L. C. L. J., II, 251).

**176.** Si, comme nous venons de le voir, le locataire peut exiger du locateur les réparations nécessaires, d'un autre côté, il a droit de s'opposer à ce que le locateur les fasse durant le bail, parce qu'il est libre de sacrifier son propre intérêt (V. n° 178).

Mais lorsque les réparations sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, le locateur a droit de les faire malgré le locataire, qui est obligé de les souffrir, moyennant certaines compensations.



**177.** En effet, l'article 1634 du Code Civil porte ce qui suit :

“ Si, pendant la durée du bail, la chose louée requiert des réparations urgentes qui ne puissent être remises, le locataire est obligé de les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoique, pendant qu'elles se font, il soit privé de la jouissance de partie de la chose.

“ Si ces réparations étaient devenues nécessaires avant le bail, il a droit à une diminution du loyer, suivant le temps et les circonstances, et, dans tous les cas, s'il s'écoule plus de quarante jours dans l'exécution de ces réparations, le loyer doit être réduit à proportion de ce temps et de la partie de la chose louée dont le locataire a été privé.

“ Si les réparations sont de nature à rendre la propriété inhabitable pour le locataire et sa famille, il peut faire résilier le bail.” (1)

**178.** Pour que le locataire ne puisse empêcher les réparations, il faut donc, d'après l'article 1634, qu'elles soient urgentes. Bien qu'elles soient nécessaires, si elles ne sont pas urgentes, le locataire est reçu à s'y opposer, car en les faisant, le locateur apporterait un trouble à la jouissance du locataire, qui a droit de jouir de la maison louée dans l'état où elle était lors du bail.

La question d'urgence se règle d'après les circonstances et est laissée à l'appréciation des tribunaux. En général, les réparations sont urgentes lorsqu'elles ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail sans de

(1) L'article 1634 correspond à l'article 1724 du Code Napoléon, excepté quant à cette partie qui veut que, lorsque les réparations sont devenues nécessaires avant le bail, le locataire ait droit à une diminution du loyer suivant le temps et les circonstances. C'est une modification raisonnable qui pourrait probablement être considérée comme étant dans l'intention de l'article 1724 ; elle s'infère indubitablement des principes d'équité de l'ancien droit (*Rap. des Cod.*, II, p. 27).

graves inconvénients pour le propriétaire ou sans compromettre l'existence de la chose louée. Si le propriétaire ne faisait les réparations durant le bail que pour mettre sa maison en état d'être relouée sans délai à la sortie du locataire, ou pour éviter les incommodités qu'elles lui causeraient s'il ne les faisait qu'après avoir repris possession de la maison, le locataire pourrait empêcher l'exécution de ces réparations non urgentes (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 4; Poth., 77, 78, 79, 150; Duv., III, 297, 298; Tropl., I, 246, 247, 248).

**179.** Troplong (*loc. cit.*) pense même que si le locateur avait fait faire, contre la volonté du locataire, des travaux non urgents, il serait passible de dommages-intérêts.

**180.** A l'égard de la compensation que la loi accorde au locataire qui est obligé de souffrir des réparations urgentes, il faut distinguer si les réparations étaient devenues nécessaires dès avant le bail, ou si elles ne le sont devenues que pendant le cours du bail.

Dans le premier cas, le locataire a droit à une diminution du loyer, suivant le temps et les circonstances, quelle que soit d'ailleurs la durée de ces réparations, même si elle est de moins de quarante jours.

Dans le second cas, le locataire ne pourra demander une diminution de loyer que lorsque les réparations auront duré plus de quarante jours (Bourj., *loc. cit.*; Conn. néc. à un notaire, IV, tit. 9, n° 29; Poth., 77; Tropl., I, 249).

**181.** Pour calculer la diminution de loyer proportionnelle à laquelle le locataire a droit quand les réparations devenues nécessaires dans le cours du bail ont duré plus de quarante jours, on ne doit pas compter les quarante premiers jours, car ce sont des jours de grâce accordés au locateur; il n'est dû une indemnité que pour le temps excédant ce nombre de jours. Ainsi donc, si les réparations ont duré soixante jours, le



locataire ne pourra réclamer qu'une diminution de vingt jours de loyer. Telle est l'opinion de Troplong (I, 253), de Rogron (C. N., art. 1724) et d'Agnel (197). Nous adhérons à cette opinion, quoique le contraire soit enseigné par plusieurs auteurs, entre autres par Delvincourt (III, p. 189, note 4), Duvergier (III, 303) et Marcadé (C. N., art. 1724).

**182.** Si les réparations sont de nature, non pas seulement à incommoder le locataire dans sa jouissance ou à le priver d'une partie de la chose louée, mais à le priver, lui et sa famille, du logement nécessaire, il peut faire résilier le bail, quoique d'ailleurs les réparations durent moins de quarante jours. Car du moment qu'il y a impossibilité de jouir, privation totale de la chose louée, le bail cesse de subsister, faute d'objet.

C'est au tribunaux à décider, d'après les circonstances, si les réparations ont pour effet de rendre inhabitable ce qui est nécessaire au logement de la famille.

Toutefois, "si les réparations, dit Duvergier, ont duré très peu de jours et que le bailleur ait donné au preneur des moyens de suppléer au logement dont il a été privé; si, en un mot, les circonstances atténuent les conséquences du fait, les juges pourront ne pas prononcer la résiliation; accorder seulement une diminution sur le prix; ou même décider qu'il n'est dû aucun dédommagement." (Voyez aussi Dur., XVII, 67; Tropl., I, 250, 251; Agn., 195.)

**183.** Dans tous les cas, le preneur ne peut exiger qu'une diminution de loyer; il n'a pas droit à des dommages-intérêts. La nécessité urgente des réparations survenues durant le bail est un cas fortuit dont le locateur ne peut être tenu responsable.

Cependant si les réparations étaient devenues nécessaires par la faute du locateur, qui aurait laissé l'immeuble se détériorer, le locataire, par argument de

l'article 468 du Code Civil, pourrait réclamer des dommages-intérêts (Delv, III, p. 169, notes; Duv., III, 302; Tropl., I, 252).

**184.** Le locataire aurait également droit à une indemnité, et même à la résiliation du bail, suivant les circonstances, si les réparations provenaient d'un vice de construction récente, ou devenaient nécessaires par suite d'une faute imputable au propriétaire (Agn., 198).

**185.** Les dispositions de l'article 1634 ne s'appliquent pas uniquement aux maisons d'habitation; elles s'appliquent généralement, en tant qu'il y a compatibilité, à toutes les choses qui sont susceptibles de réparations, comme une usine, une manufacture, un bien rural, une machine ou un meuble (Duv., III, 301).

### SECTION III

#### DE L'OBLIGATION DE PROCURER ET GARANTIR AU LOCATAIRE LA JOUISSANCE PAISIBLE DE LA CHOSE LOUÉE PENDANT LA DURÉE DU BAIL.

**186.** La loi impose au locateur une troisième obligation en vertu de laquelle il doit procurer au locataire, pendant toute la durée du bail, la jouissance paisible et sans trouble de la chose louée.

**187.** Le trouble peut provenir des quatre causes suivantes:

- 1<sup>o</sup> Du fait du locateur lui-même;
- 2<sup>o</sup> Du fait des tiers qui prétendent avoir des droits sur la chose louée;
- 3<sup>o</sup> Des vices ou défauts cachés de la chose louée;
- 4<sup>o</sup> De la force majeure.

### § I

#### *Du trouble de la part du locateur.*

**188.** Le locateur est d'abord tenu à la garantie de ses faits personnels.



Aux termes de l'article 1615 du Code Civil, " le locateur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée."

Il doit laisser cette chose dans l'état où elle était lors du contrat; il y aurait trouble de sa part s'il y faisait des changements, même partiels, contre le gré du locataire, et celui-ci pourrait exercer l'action en résiliation ou en dommages-intérêts.

Ainsi le locateur n'a pas le droit de convertir en prairie ou en bois une terre labourable louée ou une pièce de cette terre; il n'a pas le droit non plus de grever l'immeuble loué de servitudes de vues, d'égoût, de passage, qui n'existaient pas avant le bail; ni d'obstruer des fenêtres qui donnaient au locataire l'air, le jour et la vue; ni de condamner des portes; ni d'agrandir ou hausser la maison louée; ni de percevoir des fruits sur l'héritage loué ou d'y faire paître ses troupeaux. En un mot, il y aurait trouble de la part du locateur s'il faisait, sans le consentement du preneur, quelque chose de nature à nuire à la jouissance de celui-ci ou à la rendre moins commode (Poth., 75; Duv., III, 306; Tropl., I, 186, 187, 241 à 243).

**189.** De l'obligation du locateur de n'apporter aucun trouble à la jouissance du locataire naît en faveur de ce dernier une action qui tend à ce qu'il soit fait défense au locateur de le troubler dans sa jouissance, et à ce qu'il soit condamné aux dommages-intérêts que le locataire a soufferts; quelquefois même, selon les circonstances, à ce que le locateur soit condamné à détruire, dans un certain délai fixé par le juge, les ouvrages qu'il aurait faits à l'insu du locataire ou contre son gré, faute de quoi à ce qu'il soit permis à celui-ci de les détruire lui-même aux dépens du locateur; ce qui ne doit néanmoins avoir lieu que lorsqu'ils causent un préjudice considérable à la jouissance du locataire (Poth., 80).

**190.** D'après Pothier (75) si le changement de forme était peu considérable et que le propriétaire eût intérêt de le faire, il pourrait l'opérer en indemnisant le fermier. Mais les auteurs modernes enseignent que cette doctrine n'est plus admissible sous l'empire du Code. "Le propriétaire, dit Duvergier (III, 307), doit laisser les choses dans l'état où elles se trouvaient; il ne peut, sous aucun prétexte, les modifier; pas même en alléguant que les changements seront avantageux au preneur, ni, à plus forte raison, en prétendant qu'ils ne causeront à celui-ci que peu ou point de dommages." (V. aussi Dur., XVII, 66; Tropl., I, 244; Marc., C. N., art. 1723; Laur., XXV, 144).

**191.** Ce ne serait pas un trouble si le locateur se transportait sur les lieux loués, ou s'il y envoyait d'autres personnes, pour les visiter et en constater l'état ou pour les relouer avant l'expiration du bail courant (Poth., 75; Agn., 242).

**192.** Mais ce serait un trouble si, durant le bail, le locateur changeait la distribution des appartements de la maison louée, ou s'il y faisait des réparations, même nécessaires; cependant le locataire est obligé de souffrir les réparations urgentes et qui ne peuvent être retardées jusqu'après l'expiration du bail (V. nos 176 et s.).

**193.** Le locateur ne peut faire aucun changement à la propriété louée; il ne peut même disposer de la propriété voisine, quoiqu'elle lui appartienne, de manière à diminuer la jouissance du locataire. "Par exemple, dit Pothier (76), 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 une vue sur la maison que je vous ai louée; ou si j'entreprends d'y établir un égoût pour y faire tomber les eaux de la mienne sur la vôtre 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 égoût, qui n'étaient pas encore."

**194.** Par l'exemple ci-dessus, Pothier parle d'un locateur qui veut établir sur la maison louée des servitudes qu'il ne pourrait pas établir sur un fonds appartenant à autrui. Evidemment, le preneur, dans ce cas, doit être reçu à se plaindre du trouble qu'un voisin ne serait pas tenu de souffrir.

Mais il y a plus ; le preneur peut s'opposer aux modifications nuisibles à sa jouissance que le locateur ferait sur sa propriété qui touche à celle louée, quoiqu'un propriétaire voisin soit obligé de les subir. Ainsi le locateur n'a pas droit d'élever sur son terrain contigu à la maison louée un mur qui diminuerait beaucoup pour le locataire l'air et le jour, bien qu'il soit parfaitement libre de le faire au détriment d'une maison appartenant à un tiers.

Cela ne présente aucun doute. Si, comme nous le verrons plus loin, le locateur est garant du trouble causé par un tiers qui élève sa maison de façon à ôter le jour dont a besoin le locataire de la maison voisine, à plus forte raison doit-il être garant du trouble qu'il cause lui-même. D'ailleurs le locataire a compté sur le *statu quo*, et il a le droit d'exiger d'y être maintenu (Duv., III, 309).

**195.** Cette doctrine a été consacrée dans une cause de Rémillard contre Cowan (L. N., IV, 111). L'auteur des défendeurs avait loué une maison pour y établir un atelier de photographie. Plus tard, les défendeurs érigèrent sur une propriété voisine leur appartenant un mur de vingt-deux pieds qui eut pour effet d'intercepter une partie de la lumière dont le locataire avait besoin pour exercer son art. Il a été jugé que l'érection de ce mur constituait un trouble qui donnait droit au

locataire de demander la résiliation du bail et des dommages-intérêts contre les représentants du locateur.

**196.** Le locateur ne peut, il est vrai, faire de changements de façon à nuire au jour et à la vue du locataire. Mais il faut remarquer que toute infraction à cette obligation ne devra pas entraîner indistinctement les mêmes conséquences. Pour bien apprécier la gravité de la contravention, on examinera, d'après les clauses du bail, les circonstances, la profession du locataire, si la lumière ou l'agrément de la vue ont été des causes déterminantes du contrat. Tel locataire loue une propriété dans le but pratique et immédiat d'avoir une vive lumière nécessaire à l'exercice de son industrie; tel autre la loue sans égard à la vue ni à la lumière; tel autre, au contraire, uniquement pour jouir d'une vue agréable. Si les changements opérés ne causent aucun préjudice au locataire, celui-ci ne pourra s'en plaindre, tandis que si les mêmes changements ont pour effet d'empêcher le locataire d'exercer son état ou de jouir de la chose louée pour l'usage auquel il la destinait, ils constituent un trouble de jouissance dont le locateur est responsable (*Instr. fac. sur les Conv.*, liv. 2, tit. 19; *Saug.*, 50; *Agn.*, 223 et suiv.).

**197.** Si les causes de trouble mentionnées aux nos 193 et suivants provenaient, non pas du fait personnel du locateur, mais du fait d'un tiers agissant légalement, par exemple du copropriétaire d'un mur mitoyen qui aurait fait reconstruire ce mur, ce tiers ne serait tenu à aucune indemnité envers le voisin ou son locataire (1); mais celui-ci pourrait demander au locateur, copropriétaire du mur mitoyen, une diminution de loyer ou même la résiliation du bail, suivant les circonstances;

(1) A moins toutefois que par suite de sa négligence ou de quelque faute, il ne soit devenu responsable en vertu de l'article 1053 du Code Civil (*Demol.*, XI, 406).



car on peut appliquer ici la règle relative au cas de force majeure dont nous parlerons plus loin (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 3, n<sup>o</sup> 6; Agn., 228 et suiv.).

**198.** Ce principe a été sanctionné par nos tribunaux.

Dans une action intentée par un locataire contre son locateur pour dommages allégués avoir été soufferts à raison de la démolition d'un mur entre les lieux loués et la propriété voisine, telle démolition étant alléguée avoir été faite du consentement du locateur, il a été jugé : 1<sup>o</sup> que le locataire a droit à une diminution de loyer proportionnée à la diminution de sa jouissance, mais qu'elle ne peut être accordée dans l'espèce, n'ayant pas été demandée ; 2<sup>o</sup> que les propriétaires voisins, ayant exercé d'une manière légale leur droit de démolir le mur mitoyen qui était incapable de soutenir les magasins qu'ils étaient sur le point d'ériger, ni l'une ni l'autre des parties ne pouvaient réclamer de dommages-intérêts contre eux (Peck et Harris L. C. R., XII, 355 ; L. C. J., VI, 206).

**199.** Dans une autre action intentée par un locataire contre son locateur pour réclamer des dommages allégués avoir été causés en conséquence de la démolition illégale, par le locateur, d'un mur de division entre la maison louée et la propriété voisine, il a été jugé qu'aucune action en garantie ne compète au locateur contre le propriétaire voisin qui a démoli le mur, que les allégations de l'action principale soient vraies ou fausses. En autant que le mur était mitoyen et incapable de supporter les magasins que l'on se proposait de bâtir, et que les propriétaires avaient pris toutes les précautions nécessaires, et qu'en démolissant et en reconstruisant le mur, ils avaient exercé un droit d'une manière légale, il ne pouvait exister aucune réclamation contre eux, ni de la part du locateur, ni de la

part du locataire (Lyman et Peck, L. C. R., XII, 368 ; L. C. J., VI, 214).

**200.** Le locateur doit s'abstenir de tous actes de nature à amoindrir ou gêner la paisible jouissance qu'il a promise au locataire. Par conséquent s'il loue une partie de sa maison pour y établir une auberge, un bal public, une maison de jeu, ou des ateliers bruyants ou insalubres, ou en général pour des fins dangereuses, incommodes, contraires à la morale, à l'ordre public, à la santé ou à la tranquillité des familles, les locataires qui occupent l'autre partie de la maison et qui sont troublés dans la jouissance paisible sur laquelle ils avaient compté, ont droit de demander des dommages-intérêts ou même la résiliation du bail, suivant les circonstances (Duv., III, 310 ; Tropl., I, 185 ; Marc., C. N., art. 1720 ; Agn., 233 et suiv. ; Laur., XXV, 130).

**201.** Il a été jugé qu'un locateur qui souffre qu'un de ses locataires change la destination des lieux loués en y exerçant une industrie bruyante qui rend inhabitable ou incommode les appartements loués par ce même locateur aux locataires voisins est censé avoir permis ce changement de destination, et que sa responsabilité est la même que s'il l'eût expressément autorisé par le bail. Si les stipulations du bail s'opposent à ce changement, le locateur seul peut les invoquer et en poursuivre la fidèle exécution. L'objet de la présente action était de faire cesser le trouble et de recouvrer des dommages-intérêts. Le jugement a accordé les conclusions demandant à faire cesser le trouble, sauf tout recours que de droit si le défendeur ne mettait pas fin au trouble dans les vingt-quatre heures après la signification du jugement (Le proc.-gén. *pro Regina v. Côté*, Q. L. R., III, 235).

Ce jugement est parfaitement conforme à la vraie doctrine.



**202.** Le propriétaire qui a loué une partie de son immeuble pour un commerce ou une industrie déterminée peut-il, en l'absence d'une stipulation qui le lui permette, établir lui-même subséquemment ou laisser d'autres locataires établir dans l'autre partie du même immeuble un commerce ou une industrie similaire ou identique ?

Cette question, qui ne s'est soulevée qu'à la suite du développement de l'industrie et qui n'est traitée que par les auteurs modernes, est très controversée en France où elle a donné lieu à un grand nombre d'arrêts contradictoires (1).

L'affirmative semble commander la majorité des suffrages ; elle est partagée par Agnel (203 et suiv.) et par Aubry et Rau sur Zachariæ (III, § 366, p. 343).

**203.** Ainsi on décide que le locateur qui a loué une boutique à un commerçant pour l'exercice d'une profession déterminée est passible de dommages-intérêts envers lui, si un second locataire auquel il a loué ultérieurement une autre boutique dans la même maison y exerce un négoce analogue à celui du premier locataire. Mais dans ce cas le locateur a un recours en garantie contre le second locataire s'il lui a interdit, dans le bail, de faire concurrence au premier locataire.

(1) Pour la négative, on invoque l'article 544 du Code Napoléon (art. 406 de notre Code) qui porte que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. Pour l'affirmative on prétend que cet article n'est pas applicable à l'espèce ; qu'ayant cédé temporairement la jouissance de sa chose, le propriétaire ne peut plus en disposer que sous la réserve du droit de jouissance conféré au locataire ; qu'aux termes de l'article 1719 du Code Napoléon (art 1612 de notre Code) le locateur est tenu de procurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée, et qu'en vertu de cette obligation, le locateur ne peut faire au locataire une concurrence qui nuirait à sa jouissance en diminuant ses profits.

Toutefois, si le locataire a eu connaissance du bail d'un autre locataire établi avant lui dans la maison, il ne peut se plaindre de la concurrence industrielle que lui fait cet ancien locataire, et il n'a contre le propriétaire aucune action pour faire cesser cette concurrence (Agn., 205 et 212).

**204.** On décide également que le propriétaire de deux maisons contigües, dont l'une est louée pour l'exercice d'une industrie déterminée, ne peut louer l'autre pour l'établissement d'une industrie similaire (Agn., 204).

**205.** On interdit même au locateur d'un établissement affecté à une exploitation commerciale d'exploiter lui-même dans le voisinage un établissement analogue qui ferait concurrence au locataire (Agn., 220; Aubry et Rau, sur Zach., III, § 366, p. 343; Massé et Verger, sur Zach., IV, p. 363, note 8).

**206.** Cependant Laurent (XXV, 132 et s.) s'élève avec force contre cette doctrine. Le locateur ne s'oblige à faire jouir le locataire que du local où ce locataire entend exercer son industrie; il ne lui garantit pas la jouissance de l'industrie elle-même, qui est étrangère au contrat. Le travail est un devoir et la concurrence une nécessité du commerce; le locateur reste libre d'exercer l'industrie qui lui plaît: c'est son droit et le locataire ne peut s'en plaindre, à moins que le locateur n'ait renoncé à son droit et qu'il ne se soit obligé à s'abstenir de créer une industrie analogue ou rivale à celle du locataire, soit dans la maison occupée par celui-ci, soit dans le voisinage.

## § II

### *Du trouble de la part des tiers.*

**207.** Le locateur n'est pas toujours et absolument tenu à la garantie du trouble causé par les tiers. Il faut



d'abord distinguer entre le trouble de fait et le trouble de droit.

1<sup>o</sup> — *Du trouble de fait.*

**208.** Le trouble de fait consiste dans les simples voies de fait de la part de ceux qui ne prétendent aucun droit dans ou sur la chose louée, comme le fait des voisins qui font paître leurs troupeaux sur l'héritage loué, les déprédations des malfaiteurs, les dommages causés par les maraudeurs, etc.

Le locateur n'est pas garant de cette espèce de trouble. C'est au locataire à poursuivre en son nom personnel les tiers qui l'ont troublé, pour en obtenir des dommages-intérêts (C. C., art. 1616; *Hamilton v. Wilson*, R. de L., II, 441; *Poth.*, 81).

**209.** Ainsi un locataire qui occupait l'étage inférieur d'une maison ayant intenté une action contre le locateur pour dommages causés par l'eau répandue par les locataires de l'étage supérieur et qui avait pénétré à travers le plafond, il a été jugé que le locateur n'était pas responsable et que la seule action qui pouvait être intentée contre lui était l'action en diminution de loyer dans le cas où l'auteur du trouble eût été insolvable (*Boily v. Vezina*, L. C. R., XIV, 325).

**210.** Il a été décidé aussi qu'un locataire a droit d'action pour voies de fait contre un propriétaire voisin qui a permis depuis plusieurs années l'accumulation, contre le mur de séparation entre sa propriété et celle occupée par le locataire, de décombres qui ont causé la chute du mur sur les lieux occupés par ce locataire (*Gallagher v. Allsopp*, L. C. R., VIII, 156).

**211.** Le locateur n'est pas garant du trouble de fait causé par les tiers. Mais, aux termes de l'article 1617, "si le droit d'action du locataire contre ces tiers est inefficace à raison de leur insolvabilité, ou parce qu'ils sont inconnus, son recours contre le locateur est déter-

miné suivant les dispositions contenues en l'article 1660 ;" c'est-à-dire qu'il a alors un recours contre le locateur, non pas pour le faire condamner en dommages-intérêts, mais à l'effet d'obtenir une diminution de loyer ou même la résiliation du bail, comme dans le cas où il est empêché de jouir par force majeure (V. nos 250 et suiv.) (1).

**212.** Si les voies de fait étaient d'une violence exceptionnelle et avaient pour effet de causer la perte totale ou partielle de la chose louée, il y aurait alors force majeure ; et nous croyons que dans ce cas l'article 1660 recevrait son application immédiate, et que le locataire pourrait demander une diminution de loyer ou la résiliation du bail, suivant les circonstances, sans qu'il soit obligé de s'adresser d'abord aux auteurs du trouble pour en obtenir satisfaction.

**213.** Il faut remarquer que le locateur est toujours tenu à la garantie des voies de fait antérieures à la jouissance du locataire et qui empêchent celui-ci de se mettre en possession (Duv., III, 277 ; Marc., C. N., art. 1725 ; Tropl., I, 262).

2<sup>e</sup>—*Du trouble de droit.*

**214.** Le trouble de droit, qu'on appelle aussi *trouble judiciaire*, est celui résultant d'une prétention ou action d'un tiers qui réclame la propriété du fonds, ou quelque droit dans ou sur la chose louée, comme un droit de servitude, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, dont le locataire ou fermier n'a pas été chargé par le bail.

Il peut aussi être formé par des exceptions contenant de semblables prétentions, opposées par ce tiers à l'action du preneur intentée contre lui pour lui faire

(1) L'article 1617, qui est conforme à l'ancien droit, ne se trouve pas dans le Code Napoléon qui prive le locataire de tout recours contre le locateur, dans le cas qui nous occupe.



défense de le troubler dans sa jouissance (Poth., 82; Tropl., I, 265).

**215.** Ce trouble peut être considéré comme une éviction de jouissance, et le locateur en est garant.

“ Si le trouble, dit l'article 1618, est causé par suite d'une action concernant la propriété ou tout autre droit dans ou sur la chose louée, le locateur est obligé de souffrir une réduction du loyer proportionnée à la diminution dans la jouissance de la chose, et de payer des dommages-intérêts suivant les circonstances, pourvu que le trouble ait été dénoncé par le locataire au locateur; et le locataire, sur une action portée contre lui à raison de tel droit réclamé, peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le nom de son locateur (1).”

Nous allons expliquer cet article.

**216.** L'obligation de garantie donne naissance, en faveur du locataire ou fermier, à une action en garantie contre le locateur, aux fins que celui-ci soit tenu de le faire jouir, et que faute par lui de pouvoir le faire, ledit locataire ou fermier soit déchargé du loyer pour le reste du bail, et le locateur condamné envers lui en dommages-intérêts (Poth 91).

Ainsi, cette action a deux objets: 1<sup>o</sup> la diminution du loyer; 2<sup>o</sup> les dommages-intérêts que le locataire ou

(1) L'article 1618 comprend les articles 1726 et 1727 du Code Napoléon. Il diffère du premier en ce qu'il porte en toutes lettres que, par l'effet de la garantie, le locateur est tenu de payer des dommages-intérêts. L'article 1726 du Code Napoléon n'a pas ces expressions, mais elles y sont sous-entendues, comme l'attestent les commentateurs.

L'article 1618 diffère aussi de l'article 1727 du Code Napoléon en déclarant en force la loi en vertu de laquelle le locataire a droit d'être renvoyé de la demande en donnant le nom de son locateur, sans être obligé de le mettre en cause (*Rapp. des Cod.*, II, p. 25).

fermier a soufferts par suite du trouble ou éviction (1).

**217.** Les dommages-intérêts comprennent tout le préjudice qu'a subi le preneur et tout le gain dont il a été privé à raison de l'éviction totale ou partielle. On y fait entrer les frais de délogement, les impenses extraordinaires, la perte des profits que le preneur aurait retirés d'une sous-location, etc. (Poth., 92 ; Marc., C. N., art. 1725 et suiv. ; Tropl., I, 277).

**218.** La diminution de loyer que le preneur a droit d'exiger du locateur se calcule comme suit :

Si l'éviction de jouissance est totale, le locateur doit faire remise au preneur de la totalité du loyer pour le temps qui reste à courir sur le bail depuis l'éviction.

Si l'éviction n'est que partielle, par exemple si un arpent de prairie faisant partie de l'héritage affermé a été revendiqué et repris, la remise se fera proportionnellement en prenant comme base d'évaluation, non pas la valeur actuelle de la partie évincée, mais la somme pour laquelle elle a été effectivement affermée et pour laquelle elle est entrée dans le prix total du bail. On évaluera toutes les parties de l'héritage, en égard au temps, non de l'éviction, mais du bail, et la diminution sera fixée d'après la valeur respective à cette époque.

Si la valeur de la jouissance de la partie évincée est augmentée depuis le bail, cette plus-value sera comprise dans les dommages-intérêts résultant de l'éviction (Poth., 93 ; Duv., III, 337 ; Marc., C. N., art. 1725 et suiv. ; Tropl., I, 279).

**219.** L'exemple suivant rend la règle parfaitement claire dans son application au bail à loyer. Lorsque le locataire d'une maison, qui l'a prise à bail pour cent cinquante piastres, l'a sous-louée pour cent piastres, il

(1) La garantie qui naît de l'éviction entraîne toujours une réduction du prix ; mais il peut y avoir réduction du prix, bien qu'il n'y ait pas lieu à dommages-intérêts (V. nos 228 et s.).



doit, en cas d'éviction soufferte par le sous-locataire (1), obtenir la décharge pour le reste du bail, non pas seulement de cent piastres, mais de cent cinquante piastres ; car ne jouissant plus, ni par lui, ni par son sous-locataire, il ne doit plus de loyer. Si au contraire le locataire de la maison l'avait sous-louée pour cent cinquante piastres, quoiqu'il ne l'eût louée lui-même que cent piastres, le profit de cinquante piastres qu'il aurait réalisé annuellement pendant le reste du bail lui serait dû à titre de dommages-intérêts (Arg., II, liv. 3, ch. 28, p. 275 ; Poth., 94).

**220.** L'action en garantie peut être portée contre le locateur, ses héritiers ou autres successeurs à titre universel, et contre ceux qui ont accédé à son obligation, soit comme caution ou porté fort. Elle n'est pas accordée contre le successeur à titre particulier, qui ne doit répondre que de ses faits et qui n'est pas garant des causes d'évictions antérieures à son titre, à moins qu'il n'ait spécialement promis la garantie (Poth., 90 et 101 ; Duv., III, 333 ; Tropl., I, 290).

**221.** Contrairement à ce qui a lieu en matière de vente, l'action en garantie n'est ouverte et ne peut être intentée que lorsque le locataire a été contraint de quitter sa jouissance, ou que sa jouissance a souffert quelque atteinte, sur la condamnation portée contre le locateur à la poursuite d'un tiers qui réclame un droit de propriété sur l'immeuble loué, ou sur l'acquiescement donné par le locateur à la demande de ce tiers (Poth., 91 ; Duv., III, 320 ; Tropl., I, 276).

**222.** Le locataire ou fermier, qui n'est qu'un détenteur précaire de l'immeuble loué, n'a pas qualité pour

(1) Il y a lieu à la garantie, soit que le trouble ait été fait au locataire, soit qu'il ait été fait aux sous-locataires (Poth., 89). Et suivant Agnel (253) le sous-locataire devra dénoncer le trouble au locataire, sauf à celui-ci à le dénoncer à son tour au propriétaire.

défendre à une action réelle. Lors donc qu'il est lui-même cité en justice par ceux qui prétendent avoir des droits sur la propriété louée, il peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant, par exception préliminaire, le nom de son locateur, sans qu'il soit tenu de le mettre en cause (*Demers v. Samson*, Q. L. R., VIII, 345).

**223.** Il a été jugé que le plaidoyer au mérite d'un détenteur précaire demandant le renvoi pur et simple de l'action pétitoire dirigée contre lui est mal fondé et doit être renvoyé avec dépens. Le détenteur précaire doit, dans ce cas, demander sa mise hors de cause en faisant connaître, par un plaidoyer préliminaire, le nom de la personne pour qui il détient (*Lesage v. Prud'homme*, L. C. J., XXVI, 213).

**224.** Le même point a été décidé, le 30 novembre 1883, par la Cour de Révision de Montréal, dans une cause de Dupuis contre Bouvier (L. C. J., XXVII, 339).

**225.** Il a été de plus jugé dans cette dernière cause que le locataire ou fermier contre qui est dirigée une action pétitoire, ne peut conclure au débouté de l'action, mais qu'il doit simplement demander d'être renvoyé de la demande lorsque le locateur indiqué par lui aura été mis en cause; et que si le locateur dénoncé nie sa qualité de locateur, le locataire sera obligé, sur avis de telle défense, de prouver la vérité de son allégation.

Cette décision présente beaucoup d'intérêt, et nous croyons devoir nous y arrêter quelques instants. Résumons d'abord la contestation dans la cause en nous bornant à ce qui est nécessaire pour l'intelligence de la question.

Le demandeur avait intenté une action pétitoire contre le défendeur qui demanda le renvoi de l'action par une exception péremptoire alléguant qu'il ne possédait la propriété revendiquée qu'à titre de fermier, et ce à la connaissance du demandeur, en vertu d'un bail que



lui avait consenti un nommé Lefebvre, qui se prétendait propriétaire de l'immeuble depuis plusieurs années.

A cette exception, le demandeur a répondu en droit que le défendeur ne pouvait conclure au renvoi de l'action, mais seulement à sa mise hors de cause.

Le demandeur a aussi produit une réponse spéciale alléguant que le défendeur possédait à titre de propriétaire; que son bail était simulé et fait pour couvrir sa possession frauduleuse.

Preuve avant faire droit a été ordonnée par la Cour de première instance sur la réponse en droit du demandeur, et par le jugement final de ladite Cour, l'action a été renvoyée, parce qu'il était prouvé que le défendeur ne possédait qu'à titre de fermier, à la connaissance du demandeur, et que son bail n'était pas simulé; et parce qu'en loi un locataire ne peut pas répondre à telle action, et que de fait le défendeur en produisant son bail sans attaquer le fond de la demande et en concluant au renvoi de l'action, attendu la connaissance qu'avait le demandeur de tel titre, n'avait pas excipé du droit d'autrui.

Le demandeur porta la cause en révision. Il admit qu'il avait failli de prouver que le défendeur fût un détenteur *animo domini*, mais il prétendit que la Cour n'aurait pas dû renvoyer son action, et que le jugement aurait dû lui donner le temps de mettre en cause le locateur Lefebvre, dénoncé par le défendeur.

Laissons maintenant la parole à l'honorable juge Rainville, qui motive ainsi le jugement de la Cour de Révision :

“ Pour décider ce point, il s'agit d'interpréter l'article 1618 de notre Code Civil.

“ Le locataire, dit cet article, sur toute action portée contre lui concernant la propriété à lui louée, peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le nom de son locateur.

“ Mais quand et comment peut-il demander sa mise hors de cause ? Et d'abord, quand peut-il faire cette demande ?

“ Pothier, qui a traité cette question dans deux de ses différents ouvrages, semble énoncer une opinion différente dans chacun.

“ Dans son traité sur le *Domaine de propriété*, il s'exprime en ces termes :

“ Le propriétaire qui a perdu la possession d'une chose doit donner l'action en revendication contre celui qu'il trouve en possession de cette chose.... Mais lorsque le détenteur indique le nom et la demeure de celui dont il tient (à ferme, etc.), le demandeur doit assigner la personne indiquée. Et après que celui de qui le fermier tient l'héritage a été mis en cause, et qu'il a pris le fait et cause de son fermier, ce dernier doit être mis hors de cause.”

“ Mais dans son traité du *Louage*, il semble exprimer une opinion contraire et indique une procédure un peu différente. Si le fermier ou locataire, dit-il, est assigné par un tiers sur quelque'une de ces actions (revendication, etc.), il n'est pas obligé de défendre; il n'a pas même qualité pour le faire: il n'est obligé qu'à indiquer au demandeur la personne de qui il tient l'héritage, et sur cette indication, il doit être renvoyé de la demande et le demandeur renvoyé à se pourvoir contre cette personne.

“ Tous les auteurs sont d'opinion que le locataire n'est pas obligé d'appeler en cause son locateur; c'est au demandeur d'agir sur l'indication qui lui est faite (Merlin, *Rep.*, v<sup>o</sup> *Garantie*, § 1; Papon, *Arrêts*, liv. 11, tit. 4, n<sup>o</sup> 18, p. 658; Charondas, liv. 3, ch. 7, p. 192; Jousse, *Ord. de 1667*, I, tit. 8, art. 1<sup>er</sup>, p. 74.)

“ La même doctrine prévaut sous le Code Napoléon, article 1727. Le locataire peut demander, 1<sup>o</sup> sa mise hors de cause, ou 2<sup>o</sup> rester en cause et appeler en garantie son propriétaire (Tropl., *Louage*, n<sup>os</sup> 266 à 269).



“ Et Aubry et Rau énoncent l'opinion que “ le locataire peut être mis hors de cause, s'il l'exige, encore “ que son locateur refuse de prendre son fait et cause.” (Aubry et Rau, IV, § 366, note 28, p. 480).

“ On voit par là que la question de la mise hors de cause n'a été résolue qu'après que le locateur eût été appelé. Mais le locateur avait été appelé, et quoiqu'il ne voulût pas prendre le fait et cause de son locataire, le demandeur pouvait se faire déclarer propriétaire contradictoirement avec lui, puisqu'il ne contestait pas sa qualité de bailleur et conséquemment de possesseur *animo domini* : et alors la mise hors de cause du locataire était juste et équitable et ne pouvait entraîner aucune conséquence fâcheuse pour le demandeur.

“ Mais supposez que sur la simple indication du locataire et même sur preuve, la Cour mette ce locataire hors de cause et déboute le demandeur de son action, ce dernier n'aura plus d'autre remède qu'une action contre le locateur. C'est alors que surgit la difficulté. Ce locateur va plaider qu'il n'est pas locateur, ni possesseur ; que la preuve faite par son prétendu locataire est fausse et que le jugement dans tous les cas n'est pas chose jugée à son égard. Alors que devra faire le demandeur ? appeler son locataire en garantie ? Evidemment. Mais alors quel circuit d'actions ! Ne vaut-il pas mieux suivre l'opinion de Pothier telle que formulée dans son *Traité du Domaine de propriété*, et dire que le défendeur locataire ne peut obtenir sa mise hors de cause que lorsque le demandeur a appelé en cause le locateur indiqué ? Si le locateur nie être locateur, alors sur simple dénonciation de cette défense au locataire, il sera obligé d'y répondre. Et ce n'est qu'après qu'il l'aura fait rejeter qu'il pourra demander sa mise hors de cause ; car ce n'est qu'alors que le demandeur sera en position de faire juger sa demande contre le véritable possesseur.

“ Et si sur cette indication du locataire le demandeur n'agissait pas pour mettre en cause la personne indi-

quée, ce locataire pourrait faire fixer un délai pendant lequel le demandeur devra faire cet appel.

“ Dans la présente instance, le demandeur a contesté l'exception du défendeur qu'il n'était qu'un locataire ; il a failli sur ce point, et l'indication du défendeur du nom de son locateur est présumée vraie et oblige le demandeur à appeler en cause ce locateur indiqué.

“ Le demandeur avait évidemment le droit de faire cette contestation, et parce qu'il a failli dans sa preuve, il ne peut pas être placé dans une plus mauvaise position que s'il eût accepté cette déclaration du locataire comme vraie. Le jugement la déclare vraie, et voilà tout. Mais le défendeur n'a pas demandé sa mise hors de cause : il a produit une exception péremptoire par laquelle il demande le renvoi de l'action ; il a en conséquence plaidé au fond.

“ Le demandeur a répondu en droit à cette exception. La Cour de première instance a renvoyé cette réponse en droit et maintenu l'exception sur le droit et sur le fait, principalement pour la raison que le demandeur connaissait le titre en vertu duquel le défendeur possédait, en autant qu'il le lui avait dénoncé dans une action précédente.

“ Je crois ce jugement erroné en droit. Cette dénonciation ou indication du nom du locateur par le défendeur locataire, ne doit pas se faire par une exception au fond : elle ne peut affecter en rien le fond du litige. Elle doit se faire par une exception *préliminaire*. C'est ce que M. le juge en chef Meredith a décidé en 1876 dans la cause de Lawlor et Cauchon (Q. L. R., VI, 13 ; R. de L., III, 71)...”

Le jugement de la Cour de Révision maintient la réponse en droit du demandeur, et renvoie l'exception du défendeur en autant qu'elle demande le renvoi de l'action, n'y laissant que la partie qui contient la déclaration de la part du défendeur qu'il n'est que locataire, et accorde au demandeur un délai d'un mois



pour mettre en cause le nommé Lefebvre, lequel délai sera prolongé si besoin est, après lequel temps le défendeur pourra demander sa mise hors de cause.

**226.** Voyons maintenant à quelles conditions le locateur est tenu à la garantie.

D'abord, pour que le locataire puisse exercer l'action en garantie, il faut, aux termes de l'article 1618, qu'il ait dénoncé le trouble au locateur. S'il ne l'a pas fait, il ne peut réclamer de dommages-intérêts, ni même une diminution de loyer, parce que son silence a pu compromettre les droits du locateur. Il est même responsable du préjudice que sa négligence aurait occasionné au locateur, par exemple en lui faisant perdre, faute d'avertissement, la possession annale et par suite le bénéfice de la complainte.

**227.** Cependant si le locataire prouvait que le locateur n'avait aucun droit de faire cesser le trouble, le défaut de dénonciation ne serait plus, par argument de l'article 1520, un obstacle à l'exercice de l'action en garantie. Il en serait de même si le locataire établissait que, malgré son silence, le locateur autrement informé du trouble, en a obtenu réparation et s'est fait adjuger des dommages-intérêts (Delv., notes, p. 190 ; Duv., III, 323 ; Marc., C. N., art. 1725 et suiv. ; Tropl., I, 281).

**228.** En second lieu, pour que le locataire puisse agir en garantie, il faut, dans le louage comme dans la vente, que la cause de l'éviction soit antérieure au bail, que le locateur l'eût connue ou non (1).

Si, lors du bail, le locataire avait connaissance du droit du tiers qui a causé l'éviction, le locateur ne

(1) L'ignorance où était le locateur, au moment du bail, des causes d'éviction, peut avoir pour effet, en vertu des articles 1071 et 1074, d'influer sur le montant des dommages-intérêts, qui sont ordinairement moins considérables quand l'inexécution d'une obligation n'est pas due à la mauvaise foi de celui qui l'a contractée (Duv., III, 327).

serait pas garant de cette éviction, à moins qu'ayant eu lui-même connaissance du droit du tiers, il n'eût expressément promis la garantie. Mais si le locateur l'ignorait, tandis que le locataire le connaissait, il ne serait pas tenu à la garantie, même s'il l'avait promise, à cause de la mauvaise foi du locataire, qui n'aurait droit qu'à une diminution de loyer et qui ne pourrait réclamer de dommages-intérêts (Poth., 83, 84; Duv., III, 325 à 330; Tropl., I, 284 à 286).

**229.** Lorsque la cause de l'éviction est postérieure au bail, le locateur n'en est pas garant, à moins qu'elle ne provienne de son fait. Le locataire n'a alors droit qu'à une diminution de loyer, sans pouvoir réclamer des dommages-intérêts (Poth., 86; Tropl., I, 288).

**230.** Quand l'éviction résulte d'un cas fortuit ou d'un événement de force majeure, il y a lieu, suivant les circonstances, à la résiliation du bail ou à la diminution du loyer; mais le locataire ne peut exiger aucuns dommages-intérêts du locateur (V. n<sup>os</sup> 250 et suiv.).

**231.** Troplong (I, 282) exige une troisième condition pour que le trouble donne lieu à l'action en garantie. Suivant lui, il faut que le locataire éprouve dans sa jouissance un dommage de quelque considération. Il soutient cette opinion, malgré l'avis contraire de Pothier (158), de Delvincourt (III, 190) et de Duvergier (III, 324) qui décident que le preneur a droit à une diminution proportionnelle du loyer, quelque modique que soit la partie de jouissance dont il a été privé. Nous n'admettons l'opinion de Troplong qu'en autant que le locataire souffrirait une incommodité si légère qu'il n'aurait pas un véritable intérêt à se plaindre.

**232.** Outre l'action en garantie, le locataire ou fermier a l'exception de garantie contre les actions du locateur ou de ses héritiers qui tendraient à l'empêcher de jouir. Les principes de cette exception sont les mêmes que dans la vente (Poth., 95 à 105; Tropl., I, 291).



## § II

*Des vices ou défauts cachés de la chose louée.*

**233.** De l'obligation du locateur de procurer au locataire la paisible jouissance de la chose louée dérive aussi celle de garantir tous les vices ou défauts qui empêchent l'usage de cette chose. Par exemple, s'il croît dans une prairie louée des mauvaises herbes qui empoisonnent et font périr les bestiaux du locataire, le locateur devra la garantie de ce vice qui empêche entièrement l'usage de la prairie louée (Poth., 110) (1).

Cette nouvelle obligation du locateur est formulée comme suit par l'article 1614 du Code Civil: "Le locateur est tenu de la garantie envers le locataire, à raison de tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent ou en diminuent l'usage, soit que le locateur les connaisse ou non."

**234.** L'obligation de garantie donne au locataire ou fermier une action qui a pour objet d'obtenir la remise des loyers et même, suivant les circonstances, la résiliation du bail. C'est une espèce d'action redhibitoire, et pour en obtenir les fins, dit Pothier (116), le locataire doit offrir au locateur de lui rendre la chose louée.

Quelquefois le locataire peut aussi, par cette action, demander des dommages-intérêts; ce qui a lieu, comme nous le verrons dans un instant, dans le cas où les vices existaient au temps du bail et où le locateur les connaissait ou n'était pas justifiable de les ignorer.

**235.** A la vérité, il n'y a pas lieu à la garantie des vices ou défauts sans gravité, qui n'ont pour effet que

(1) Les vieux auteurs nous apprennent qu'anciennement l'apparition de spectres ou fantômes était considérée comme un vice redhibitoire donnant lieu à la résiliation du bail.

Aujourd'hui, la superstition ne peut plus jouer le même rôle: on ne craint plus les revenants.

de rendre l'usage de la chose louée moins commode ou moins agréable au locataire. Mais pour que le locateur soit tenu à la garantie, il n'est pas nécessaire que les vices de la chose en empêchent l'usage d'une manière totale ou absolue ; il suffit qu'ils en diminuent l'usage, ou qu'ils affectent l'usage d'une partie seulement de la chose louée (Poth., 110 ; Duv., III, 339 ; Marc., C. N., art. 1721 ; Tropl., I, 196).

**236.** Les effets de l'action en garantie dépendront des circonstances. Selon que les vices auront été un empêchement plus ou moins grand à l'usage de la chose louée, ou qu'ils auront causé une perte plus ou moins considérable, le locataire aura droit soit à une simple diminution du loyer, soit à la résiliation du bail, avec ou sans dommages-intérêts.

“Ce n'est pas, dit Troplong (I, 196), par l'étendue du dommage qu'on juge de l'impropriété de la chose à satisfaire à sa destination. Il est même possible que le preneur n'éprouve du vice de la chose qu'une simple contrariété, qu'un désappointement trop faible pour motiver des dommages et intérêts. Mais il lui suffit que l'objet loué ne remplisse 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 loué, il y a lieu à garantie...”

**237.** S'il se trouve dans les bâtiments loués une écurie infectée de la morve, ou un puits qui tarit dans un certain temps de l'année ou dont l'eau est corrompue, si les cheminées de la maison louée fument continuellement, ou si les caves sont constamment humides et malsaines, ce sont autant de vices dont le locateur



est garant envers le locataire (*Instr. fac. sur les conv.*; liv. 2, tit. 19; Tropl., I, 196; Agn., 267).

**238.** Il a été jugé que le bail d'une maison peut être résilié faute de lieux d'aisance, si la propriété louée devient insalubre (Lambert et Lefrançois, L.C.R., XI, 16).

Il a même été décidé par la Cour de Révision de Montréal, présidée par les honorables juges Berthelot, Torrance et Mondelet (ce dernier dissident), que le locataire d'une maison malsaine et inhabitable a le droit de l'abandonner et par là même de résilier le bail, sans action et sans mettre le propriétaire en demeure, malgré que la nuisance ait pu être enlevée à peu de frais et sous peu de temps (*Tylee v. Donegani*, R. C., II, 107).

Nous croyons que cette décision ne doit être suivie que dans des cas excessivement graves, et qu'en général le locataire doit faire prononcer la résiliation du bail en justice pour se délier de ses obligations.

**239.** Le locateur est obligé de garantir les vices, non seulement lorsqu'ils existaient au temps du bail, mais même lorsqu'ils ne sont survenus que depuis (*Poth.*, 112).

**240.** Le locateur doit garantir le locataire de la diminution de jouissance qu'il éprouve par suite des nouvelles constructions élevées par les voisins et qui interceptent la lumière ou les issues dont le locataire a besoin. "Par exemple, dit Pothier (113), si j'ai donné à loyer une maison à un ouvrier qui a besoin d'un très grand jour pour exercer son art, 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, le locateur

n'en serait pas garant ; car le locataire l'aurait connu ou dû connaître.

**241.** Le locataire ne peut réclamer de dommages-intérêts à raison des vices qui ne sont survenus que depuis le contrat ; il n'a droit qu'à une diminution du loyer ou à la résiliation du bail (Poth., 117 ; Duv., III, 344).

**242.** Mais si les vices existaient déjà lors du bail, le locataire aurait-il droit d'obtenir des dommages-intérêts ?

Cette question se résout par la distinction suivante établie par Pothier (118 à 120).

Lorsque le locateur avait connaissance du vice, c'est une mauvaise foi et un dol de sa part de l'avoir dissimulé au locataire, qui l'oblige aux dommages-intérêts de celui-ci. Quoique le locateur n'eût pas une connaissance positive du vice de la chose louée, s'il avait un juste sujet de le soupçonner, et qu'il l'ait dissimulé au locataire, il doit être aussi en ce cas tenu aux dommages-intérêts. Il en serait de même encore s'il devait être informé du vice et le connaître, sans qu'il soit besoin de rechercher si effectivement il en a eu connaissance ou non (1).

Hors ces cas, le locateur qui n'a connu ni dû connaître le vice de la chose n'est pas obligé de dédommager le locataire de la perte qu'il a soufferte de ce vice ; il n'est tenu qu'à reprendre la chose qu'il lui a louée et à le décharger du loyer.

**243.** S'il fallait s'en tenir à la lettre de l'article 1614 du Code Civil (art. 1721 du C. N.), il faudrait dire que le locateur est tenu aux dommages-intérêts résultant

(1) Dans une cause de Mann et Munro (citée par M. de Bellefeuille, sous l'art. 1614 du C. C., n° 6), la Cour a maintenu l'action du locataire qui réclamait de son locateur des dommages causés par l'eau provenant d'une rupture de tuyaux insuffisants et de mauvaise qualité.



des vices antérieurs au bail, *soit qu'il connaisse ou non ces vices*, et c'est l'opinion de quelques auteurs, entre autres Moulon (III, 744). Mais la plupart sont d'avis que tel n'est pas le sens de cet article, qui n'a rien changé sur ce point à l'ancien droit exposé par Pothier (V. Duv., III, 341; Dur., XVII, 63; Tropl., I, 194; Marc., C. N., art. 1721; Agn., 270).

Ainsi nous dirons, avec le Code, que le locateur est garant des vices, qu'il les ait connus ou non, avec cette différence que s'il les a ignorés ou n'a pu les connaître, l'action en garantie n'aura pour conséquence qu'une diminution du loyer ou la résiliation du bail, sans dommages-intérêts; tandis que s'il les a connus ou dû connaître, l'action aura pour objet des dommages-intérêts, en outre de la diminution du loyer ou de la résiliation du bail.

**244.** Aucune garantie n'est due pour les vices apparents au moment du bail et que le locataire a connus ou dont il a dû s'apercevoir par l'inspection qu'il a faite de la chose louée. "Il est présumé, dit Duvergier (III, 342), 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. Ceci n'est point en contradiction avec ce qui a été 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." (V. aussi Tropl., I, 198).

**245.** En conséquence du principe ci-dessus, il a été jugé qu'un locataire ne peut demander la résiliation de son bail parce que la maison louée est humide et inhabitable, à cause de l'eau qui séjourne dans la cave, quand ce locataire avait connaissance de ce vice lors de son entrée en jouissance, et avait neuf mois plus tard donné avis au locateur qu'il garderait la maison (Doutre et Walsh, L. C. L. J., I, 56).

**246.** Dans une cause de Scanlan contre Holmes (R. L., IX, 537 ; L. N., II, 185), le demandeur, un épicier, ayant poursuivi son locateur pour dommages occasionnés à ses marchandises par l'eau d'orage qui avait pénétré à travers les murs de la cave, la Cour avait décidé que le locateur était responsable de ces dommages, vû le défaut de grosses réparations, et malgré que le locateur n'eût pas été mis en demeure de faire ces réparations.

Mais dans une cause subséquente mue entre les mêmes parties, au sujet d'un autre dégât de même nature que le premier, la décision de la Cour fut différente. Le demandeur locataire alléguait que le 21 juillet 1880, la maison louée avait été inondée, par suite de la négligence du locateur, que ses marchandises avaient été détériorées et qu'il avait souffert \$162.25 de dommages qu'il réclamait du défendeur. Celui-ci plaida que le locataire savait, en louant, que l'irruption de l'eau dans la cave était due, non pas au défaut de réparations, mais à l'insuffisance du canal municipal par où s'écoulaient les eaux de la rue ; que toutes les maisons voisines étaient sujettes au même défaut ; que le mur de la cave avait été cimenté en 1879, et qu'il était impossible de remédier à l'inconvénient en question. La preuve établit que le 21 juillet 1880, il y avait eu une forte pluie par suite de laquelle l'eau avait pénétré dans la cave de la maison louée en s'infiltrant à travers le mur et par le tuyau connectant avec le canal d'égoût ; que le même accident s'était produit dans les caves des maisons voisines, et que le locataire avait eu connaissance que la même chose était déjà arrivée, notamment dans la circonstance qui avait donné lieu au procès précédent où il avait obtenu des dommages. Depuis, il avait placé des marchandises dans la cave comme auparavant. Le locataire savait que la cave était sujette à être inondée ; son action a été renvoyée (Q. L. D., II, p. 458, nos 82, 83).



**247.** Le locateur ne doit pas de garantie pour les vices qu'il a exceptés de la garantie par une clause expresse insérée de bonne foi dans le bail ; mais il serait garant de ces vices, s'il les avait connus et dissimulés au locataire (Poth., 114 ; Duv., III, 345 ; Tropl., I, 198).

**248.** Le locateur serait tenu d'indemniser le locataire des dommages que lui causerait l'écroulement de la maison louée arrivé par un vice du sol (Dur., XVII, 64 ; Tropl., I, 201).

**249.** Lorsque la jouissance du locataire est interrompue ou troublée par force majeure, le locateur ne doit pas de garantie. Une inondation accidentelle des lieux loués n'est pas une cause de résiliation du bail (Mozt v. Houstan, R. de L., II, 440 ; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 4, sect. 1<sup>re</sup>, n<sup>os</sup> 6 et 7).

#### § IV

##### *De la force majeure.*

**250.** Le locateur n'est pas garant des événements de force majeure ; il ne doit aucuns dommages-intérêts au locataire qui a souffert de la force majeure, mais il est tenu de subir une diminution du loyer ou la résiliation du bail.

“Si pendant la durée du bail, dit l'article 1660 du Code Civil, la chose est entièrement détruite par force majeure ou cas fortuit, ou expropriée pour cause d'utilité publique, le bail est dissous de plein droit. Si la chose n'est détruite ou expropriée qu'en partie, le locataire peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution du loyer ou la résiliation du bail ; mais dans l'un ou l'autre cas, il ne peut réclamer de dommages-intérêts du locateur (1).”

(1) Cet article s'applique au louage des meubles, aussi bien qu'à celui des immeubles (Tropl., I, 221).

**251.** On entend par cas fortuits ou force majeure les accidents provenant de la nature ou du fait de l'homme qu'on ne peut empêcher et auxquels on ne peut résister, tels que les tremblements de terre, les inondations, les tempêtes, le tonnerre, l'incendie, la maladie, la mort, la guerre, l'invasion de l'ennemi, l'assaut des voleurs, les violences du plus fort, le fait de l'autorité. On regarde aussi comme cas fortuits tous les phénomènes atmosphériques, comme le vent, la pluie, la gelée, la neige, la grêle, la sécheresse, quand par leur intensité et leur force excessives, ils sortent de la marche ordinaire de la nature (C. C., art. 17, § 24; Duv., III, 524 et IV, 181 et suiv.; Dur., XVII, 195; Tropl., I, 206 et suiv., et II, 710 et suiv.).

**252.** La perte totale de la chose louée ayant pour effet de mettre fin au bail, toute obligation du locateur ou du locataire cesse. Celui-ci ne pourrait exiger la reconstruction ou le remplacement de la chose, et le locateur, de son côté, ne pourrait forcer le locataire à continuer le bail en offrant de reconstruire la chose ou de lui en donner une autre semblable (Duv., III, 521; Tropl., I, 213).

**253.** Au cas de destruction partielle seulement, le locataire a le choix de demander la résiliation du bail, si la destruction est assez considérable, ou une diminution du prix, s'il désire occuper la partie non détruite; et dans aucun cas il ne peut exiger de dommages-intérêts. C'est en faveur du locataire seul qu'est établie l'alternative entre la résiliation et la diminution du loyer (Duv., III, 522; Tropl., I, 213; Marc., C. N., art. 1722) (1).

(1) Jugé que lorsqu'un incendie a rendu les lieux loués temporairement inhabitables, sans les avoir totalement détruits, le locateur a droit d'en continuer l'occupation aussitôt qu'ils ont été réparés (Samuel et Rodier, L. C. L. J., II, 272).



**254.** S'il opte pour ce dernier parti, peut-il exiger du locateur les réparations nécessaires pour remettre en bon état la partie non détruite qu'il entend occuper? — Non, dit Duvergier (523), à moins que le locateur n'ait reçu une indemnité, soit d'une compagnie d'assurance dans le cas d'incendie, soit de l'autorité dans le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Troplong (I, 220) dit que le locataire doit toujours succomber dans sa prétention d'obtenir la réparation de l'immeuble ou qu'il doit toujours réussir, et qu'à son sens, le locataire est toujours fondé à demander des réparations propres à assurer sa jouissance. Marcadé, qui est d'accord avec Troplong pour repousser la distinction faite par Duvergier, adopte un moyen terme et établit, avec raison suivant nous, une différence entre la destruction partielle qui donne au locataire le choix de résilier le bail ou de le continuer sur ce qui reste avec une diminution de loyer, et le simple endommagement qui ne permet la résiliation ni à l'une ni à l'autre des parties, et oblige seulement le locateur à réparer le dégât pour remettre la chose en bon état. Etant toujours tenu des réparations autres que locatives, dit-il, le locateur doit, sans doute, réparer la partie de la chose détruite que le locataire veut continuer d'occuper; mais si, pour la remettre en bon état, il fallait y faire des travaux de reconstruction, il ne serait pas tenu d'exécuter ces travaux. Ainsi des travaux de réparation seront toujours dus, un travail de reconstruction ne le sera jamais; et ce sera d'après les circonstances que l'on décidera si tel travail est ou n'est pas un travail de reconstruction.

Laurent (XXV, 111) partage l'opinion de Marcadé.

**255.** Il a été jugé que des travaux faits par la municipalité de Québec en baissant ou en changeant le niveau d'une rue constituent pour les propriétaires riverains une expropriation partielle qui donne droit aux locataires d'obtenir une diminution de loyer ou la

résiliation du bail. Les locataires ont aussi un recours direct en dommages-intérêts contre la municipalité. Mais, dans l'espèce, les demandeurs n'ayant demandé ni une diminution de loyer, ni la résiliation de leurs baux, et ayant subséquemment aux travaux faits donné au demandeur un billet pour le plein montant de leur loyer, ils doivent être condamnés à le payer (Moz v. Holiwell, I, Q. L. R., 64).

**256.** La crainte seule de la destruction totale ou partielle de la chose louée peut autoriser le locataire à demander la résiliation du bail, pourvu que cette crainte repose sur un danger sérieux ; il pourrait même abandonner les lieux loués. Ainsi, si la maison louée menace ruine, on ne saurait obliger le locataire à continuer à l'habiter ; le bailleur lui-même, qui a intérêt à prévenir la ruine de la maison pour en conserver les matériaux, peut pour la reconstruire expulser le locataire. Celui-ci, du reste, ne peut être contraint de déloger que lorsqu'il faut abattre toute la maison ; s'il en reste quelque partie intacte, il a droit d'y rester (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 2, n<sup>o</sup> 7 ; Arg., II, liv. 3, ch. 27, p. 277 ; Poth., 149, 320 ; Duv., III, 526, 527 ; Tropl., I, 225 ; Merl., v<sup>o</sup> *Bail*, § 14, art. 2).

**257.** Mais le locataire peut-il s'opposer à la résiliation du bail en offrant de sortir de la maison à la charge d'y rentrer après la reconstruction ? Pothier (321) pensait que les offres du locataire devaient être admises lorsque le propriétaire entendait rebâtir la maison telle qu'elle était. Nous sommes de l'avis d'Agnel (835, note 1) qui prétend, au contraire, que le bail est résilié malgré ces offres. En effet le locataire *ne peut faire revivre son bail*, suivant l'expression de Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 1<sup>re</sup>, n<sup>o</sup> 3).

**258.** Quelquefois la force majeure, sans détruire la chose louée ni en totalité ni en partie, rend cependant impossible au locataire ou lui enlève la jouissance de cette chose ; comme par exemple dans le cas où, en temps



de guerre, le locataire est forcé de quitter sa maison dont les troupes ont pris possession ; ou bien dans le cas où, en temps de peste, il ne peut venir occuper la maison qu'il a louée dans une ville, parce que la police sanitaire l'empêche d'y entrer. Il y a lieu encore, suivant les circonstances, soit à une diminution de loyer ou à la cessation temporaire du paiement du loyer, soit à la résiliation du bail (Poth., 148 ; Duv., III, 524 ; Marc., C. N., art. 1722 ; Tropl., I, 226.

**259.** Le locataire d'une usine aurait droit à une diminution du loyer ou à la résiliation du bail, si la fabrication des produits de cette usine était prohibée, soit pour partie, soit pour le tout (Marc., *loc. cit.* ; Tropl. I, 229).

Troplong (I, 230) enseigne qu'il en serait de même si l'écoulement de ces produits était frappé de mesures prohibitives, par l'imposition d'un droit considérable. Mais Marcadé (*loc. cit.*) est d'avis contraire, pour l'excellente raison que ce cas fortuit n'affecte aucunement l'usine elle-même, qui n'est pas privée de l'usage pour lequel elle a été louée et qui est susceptible de produire autant qu'avant l'impôt.

**260.** Pothier (152) apporte un autre exemple de cas fortuit. D'après lui le locataire d'une auberge située sur une grande route a droit à une diminution de loyer si cette route est changée durant le bail de manière à ce que l'auberge, qui était très fréquentée, devienne déserte.

Troplong (I, 232) et Marcadé (*loc. cit.*) approuvent cette décision, pourvu que la route ait été supprimée pour être portée ailleurs, auquel cas l'auberge ne pourrait plus en effet servir à sa destination (1).

(1) Mais le locataire d'une auberge qui était la seule du lieu ne pourrait demander une diminution du loyer, s'il souffrait de la concurrence résultant de l'établissement, durant le bail, d'autres auberges dans le même lieu. C'est un fait qu'il a dû prévoir ; d'ailleurs la concurrence est une des chances naturelles et ordinaires de tout commerce (Poth., 152 ; Tropl., I, 232).

**261.** La force majeure peut avoir pour effet de faire cesser momentanément un des accessoires de la chose louée, ce qui arrive lorsque la sécheresse tarit un cours d'eau qui faisait mouvoir un moulin ou autre usine. Dans ce cas, il y aura encore lieu à une diminution du loyer, si la sécheresse qui a paralysé la force motrice a été extraordinaire et imprévue et a entraîné le chômage forcé de l'usine, pendant une partie notable de la saison, en occasionnant des dommages considérables au locataire (Tropl., I, 235 ; Marc., *loc. cit.*).

**262.** L'acte du pouvoir public qui change la destination d'un fonctionnaire et l'oblige de quitter la maison qu'il avait louée, n'est pas une force majeure qui mette fin au bail ; l'empêchement de jouir est venu du locataire lui-même ; il savait qu'en sa qualité de fonctionnaire il était susceptible d'être déplacé ; et il n'y a du reste aucune force irrésistible qui l'oblige de quitter sa jouissance. Comme le dit plaisamment le grave Troplong, le gouvernement ne contraindra pas par corps le fonctionnaire qui ne profitera pas de sa nomination (Poth., 151, Duv., III, 525 ; Tropl., I, 227).

**263.** Si la perte de jouissance qu'a subie le locataire par force majeure lui donne droit à une diminution de loyer, il ne suit pas de là que les bénéfices imprévus qu'il a réalisés donnent lieu à une augmentation de loyer en faveur du locateur ; la réciprocité n'est pas admise (Duv., III, 404 ; Tropl., I, 239).

**264.** Le locataire ne peut réclamer de diminution de loyer à raison des cas fortuits dont il s'est chargé par le bail (V. n° 663).

**265.** La place qu'occupe dans le Code l'article 1660 précité, en vertu duquel la perte totale ou partielle de la chose louée donne lieu à la résiliation du bail ou à une diminution de loyer, indique qu'il s'applique, non pas au bail à loyer ou au bail à ferme exclusivement, mais à ces deux espèces de baux.



Mais les articles 1650 et suivants du Code Civil, qui ne concernent que le bail à ferme, règlent d'une manière spéciale la diminution de loyer à laquelle donne lieu la destruction des récoltes (V. n<sup>os</sup> 645 et s.).

#### SECTION IV

##### DES OBLIGATIONS DU LOCATEUR RÉSULTANT DES CLAUSES PARTICULIÈRES DU BAIL.

**266.** Le locateur est obligé d'accomplir tout ce qu'il a promis par les clauses particulières du bail. Il est tenu de faire les réparations ou améliorations stipulées.

Pareillement, s'il a assuré, même de bonne foi, que la chose louée avait quelque qualité qu'elle n'a pas, ou qu'elle était exempte de quelque défaut dont elle est affectée, il est tenu aux dommages-intérêts du locataire, qui pourra même demander la résiliation du bail si le défaut est tel qu'il n'eût pas loué s'il l'eût connu (Poth., 132).

---

#### CHAPITRE II

##### DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.

**267.** Le locataire est obligé par la nature même du contrat, sans qu'il soit besoin de stipulations particulières :

1<sup>o</sup> De garnir les lieux loués de meubles et effets suffisants pour répondre du loyer (C. C., art. 1624) ;

2<sup>o</sup> D'user de la chose louée en bon père de famille pour les fins seulement auxquelles elle est destinée, suivant les conditions et la destination du bail (C. C., art. 1626) ;

3° De payer le loyer de la chose louée (C. C., art. 1626).

Le preneur est en outre obligé de laisser visiter les lieux par ceux qui se présentent pour les louer, et il est aussi tenu de remplir les obligations qui résultent des clauses particulières du bail.

## SECTION PREMIÈRE

### DE L'OBLIGATION DE GARNIR LES LIEUX LOUÉS.

**268.** Le locataire d'une maison est tenu de garnir les lieux loués de meubles meublants ou effets mobiliers suffisants pour garantir le loyer (C. C., art. 1624, § 1<sup>er</sup>; Poth., 204).

Le locataire d'une ferme est également tenu de la garnir d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour répondre du loyer (V. n° 666).

**269.** Les meubles qui doivent garnir les lieux loués sont ceux sur lesquels le locateur a un privilège, et ceux qui ne sont pas déclarés insaisissables par la loi (Duv., IV, 14; Tropl., II, 530; Massé et Vergé sur Zach., IV, p. 390, note 1). V. n°s 374 et suivants.

**270.** Il n'est pas nécessaire que la valeur des meubles apportés par le locataire dans les lieux loués égale le prix du bail tout entier. "Les lieux sont suffisamment garnis, dit Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 3, n° 31), lorsqu'ils sont meublés suivant la condition du locataire, quoique les meubles ne montent pas à la valeur des loyers qui écherront pendant tout le cours du bail; c'est au propriétaire à veiller par terme."

Les auteurs modernes partagent cette opinion. Suivant eux, il suffit en général que les meubles puissent répondre du terme courant, de celui à échoir et des frais de vente judiciaire (Ruelle, 56; Delv., III, p. 201, notes; Dur., XVII, 157; Duv., IV, 15 et 16; Tropl., II, 531; Marc., C. N., art. 1752; Agn., 291).



**271.** Toutefois cette règle n'est pas regardée comme absolue; elle peut être modifiée suivant les circonstances et à la discrétion des tribunaux qui, du reste, devront s'en rapporter à l'usage des lieux, comme Pothier (318) le recommande.

Ainsi Duvergier pense, et avec raison, que les juges doivent moins comparer la valeur du mobilier avec le montant des loyers pour 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 et la destination qu'il veut donner aux lieux loués, le bailleur a dû raisonnablement espérer. "En se plaçant à ce point de vue, continue Duvergier, tantôt ils 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 (1)."

**272.** L'obligation de garnir les lieux loués comprend nécessairement celle de ne point enlever les meubles et effets que le locataire a placés dans la maison. Le locateur, qui a acquis un privilège sur ces meubles, peut s'opposer à leur enlèvement et même les faire saisir-gager par droit de suite.

Cependant la loi n'entend pas ôter au locataire l'en-

(1) Jugé par la Cour de Circuit de Montréal que le locataire n'est tenu de garnir la maison louée que des meubles suffisants pour répondre d'un terme de la location et des frais de l'action en expulsion (*Gareau v. Pâquet*, L. C. J., XIV, 267).

Jugé par la Cour de Circuit à Québec que pour obtenir la résiliation du bail, il doit être prouvé que les meubles exploitables ne sont pas suffisants pour répondre des termes dus et à échoir du loyer de l'année courante; et que le propriétaire ne peut exiger que cette valeur corresponde en outre aux termes du loyer de l'année qui ont été payés, c'est-à-dire qu'il n'est pas nécessaire que cette valeur soit égale au loyer de toute l'année, si une partie de ce loyer a déjà été payée. (*Desloriers v. Lambert*, Q. L. R., I, 365).

tière disposition des objets qu'il a mis dans la maison louée ; son but est d'empêcher que la sûreté du locateur ne soit affectée. Aussi le locateur ne serait pas reçu à se plaindre si le locataire ne disposait que d'une partie de ses meubles, en en laissant suffisamment pour garnir les lieux, ou s'il remplaçait les meubles enlevés par d'autres meubles ou par des garanties convenables.

Mais les tribunaux devront être plus sévères dans le cas où le locataire dégarnit la maison louée des meubles sur lesquels le locateur a compté, que lorsqu'il s'agira de décider si le locataire apporte dans les lieux loués de quoi les garnir suffisamment (Poth., 268 ; Duv., IV, 17 ; Tropl., II, 532 ; Saug., 94 ; Agn., 297 et suiv.).

**273.** Si le locataire ou fermier ne garnit pas les lieux loués d'une manière suffisante, ou s'il les dégarnit, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, à moins qu'il ne donne d'autres sûretés, par exemple, une caution, un gage, une hypothèque, etc. (C. C., art. 1624 ; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 3, nos 24 et 26 ; Poth., *loc. cit.* ; Duv., IV, 19 ; Tropl., II, 534).

Il y a également lieu à la résiliation du bail lorsque le locataire ne vient pas occuper les lieux loués (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 3, n° 27 ; Ruelle, 58).

## SECTION II

### DE L'OBLIGATION D'USER DE LA CHOSE LOUÉE EN BON PÈRE DE FAMILLE.

**274.** En vertu de cette obligation, le locataire ou fermier est tenu : 1° d'user de la chose louée suivant sa destination ; 2° d'apporter tous les soins convenables à sa conservation ; 3° de rendre la chose louée en bon état à la fin du bail.



## § I

*Le locataire doit user de la chose louée suivant sa destination.*

**275.** Le locataire ne peut faire servir la chose louée que pour l'usage auquel elle est destinée.

Lorsque les clauses du bail déterminent la destination de cette chose, le mode de jouissance du locataire est tout tracé: il n'a qu'à se conformer aux stipulations du bail (Poth., 22).

**276.** A défaut de stipulations à cet effet, la manière de jouir de la chose louée est déterminée par les circonstances. Elles sont variables et la loi n'a pu les prévoir toutes: c'est aux juges à les apprécier. L'usage auquel la chose est destinée par sa nature, ou auquel elle a été soumise précédemment, l'état des lieux, la profession du locataire, sont autant d'indices importants qui servent à indiquer la destination que les parties ont voulu attribuer à la chose louée.

Ainsi lorsqu'une maison est donnée à loyer, elle est censée louée pour l'usage auquel elle avait servi jusqu'au temps du bail, et le locataire n'a pas le droit d'y établir une forge ou une auberge s'il n'y en avait pas auparavant. Mais si le métier du locataire était connu du locateur au temps du bail, il faudrait présumer que la maison lui a été louée pour l'usage en rapport avec son métier. Malgré que la maison ait toujours été occupée bourgeoisement, si le locataire prend dans le bail la qualité de serrurier ou d'aubergiste, il aura le droit d'y établir un atelier de serrurerie ou une auberge, sans que le locateur puisse s'en plaindre, car il est censé avoir permis cette destination (Poth., 23; Delv., III, notes, p. 192; Duv., III, 58, 401; Marc., C. N., art. 1728 et 1729; Tropl., I, 299).

**277.** Le mode de jouissance de la chose louée étant

déterminé d'une manière ou d'une autre, tout changement de la part du locataire dans ce mode de jouissance constituerait une infraction du bail qui autoriserait le locateur à demander la cessation de l'usage abusif, ou même la résiliation du bail, avec ou sans dommages-intérêts, suivant les circonstances (Duv., III, 397; Tropl., I, 301).

**278.** Si donc une maison a été louée comme maison bourgeoise et était exploitée comme telle, il ne sera pas permis au locataire d'en faire un cabaret ou d'y établir une forge; il doit l'occuper comme maison bourgeoise, sinon le locateur pourra l'expulser et le faire condamner en ses dominages-intérêts (Poth., 189; Tropl., I, 306).

**279.** La fermeture par le locataire d'une usine ou boutique achalandée constitue-t-elle un changement de destination?

Les auteurs répondent affirmativement: " Lorsque l'objet principal de la location, dit Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 5), est une boutique ouverte sur la rue, le locataire ne peut la désachalander et en faire un magasin fermé, en conservant sa boutique ouverte dans une autre maison voisine; s'il le fait, il y a ouverture à résiliation du bail (1)." Le motif de cette décision, d'après cet auteur, c'est que le propriétaire a intérêt de conserver sa boutique achalandée et connue du public, et que sans la résiliation du bail, il souffrirait des dommages par le fait de son locataire.

Pothier enseigne la même doctrine, en s'appuyant sur le même motif. " Si, dit-il (189), un aubergiste a pris à loyer une auberge, il est obligé de l'entretenir comme

(1) Cette décision n'a lieu qu'en autant que la boutique fait l'objet principal de la location. Si le bail était d'une grande maison, de laquelle une boutique dépendrait comme accessoire, le changement que le locataire ferait de cette boutique en salle, ne donnerait pas ouverture à la résiliation du bail (Bourj., *loc. cit.*).



auberge pendant tout le temps du bail ; sinon il est tenu envers son locateur des dommages et intérêts qu'il souffre de ce que la maison n'a pas été entretenue comme auberge ; ces dommages et intérêts consistent en ce que la maison en est dépréciée. Le locataire en n'entretenant pas la maison comme auberge, donne occasion à ceux qui avaient coutume d'y loger de se pourvoir d'une autre auberge ; l'auberge n'étant plus fréquentée, est par là dépréciée et ne peut plus se louer à l'avenir pour un prix aussi considérable."

**280.** Les auteurs modernes embrassent la même doctrine (V. Duv., III, 403 ; Tropl., I, 309 ; Agn., 320 ; Saug., 133 ; Laur., XXV, 261).

On fait cependant la distinction suivante :

Ou bien l'achalandage est inhérent au local et existait avant la prise de possession du locataire. Dans ce cas, il fait partie de la valeur du local et appartient au propriétaire, qui aurait droit de se plaindre du préjudice qui lui serait causé par la fermeture anticipée de ce local ;

Ou bien l'achalandage, au lieu d'être attaché à l'établissement loué, a été créé et amené par le locataire et est le fruit de son industrie. Alors ce locataire peut fermer l'établissement. Par exemple, si un local situé avantageusement, propre à tous les genres de commerce et n'ayant aucun achalandage particulier, dans lequel le locataire antérieur avait établi un magasin de nouveautés, est loué à un marchand de cristaux, ce dernier locataire, qui n'a pas trouvé une clientèle toute faite en entrant, peut fermer l'établissement avant la fin du bail et transporter son commerce ailleurs. Il ne change pas l'état des lieux ; il ne fait que renoncer à l'achalandage qu'il avait formé lui-même et qui lui appartenait. Pourvu qu'il paie son loyer, le locateur ne sera pas reçu à se plaindre.

**281.** Ce serait un changement de destination si le

locataire employait les lieux loués pour des fins illicites et immorales, par exemple, s'il y établissait une maison de débauche, ou s'il sous-louait à des personnes de mauvaise vie, ou s'il y introduisait une maison de jeux. Le locateur aurait droit de demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire (Poth., 322; Duv., III, 402; Tropl., I, 302 à 304) (1).

**282.** Il y a certains changements qui, sans être contraires aux bonnes mœurs, sont cependant une source d'incommodités pour le propriétaire ou les autres locataires et suffisent pour entraîner la résiliation du bail; par exemple, l'introduction de cercles ou casinos dans une maison d'habitation (Tropl., I, 305).

**283.** S'il n'est pas permis au locataire de changer la destination des lieux loués, à plus forte raison il lui est interdit de faire aucuns changements aux lieux loués mêmes. Le locataire n'a donc pas le droit de surcharger les voûtes et les planchers, de percer les gros murs, d'y pratiquer des ouvertures, de percer les planchers, d'enlever des portes, de couper des solives, de démolir des cheminées, ou de faire d'autres innovations qui diminueraient le fonds, compromettraient la solidité des constructions ou qui présenteraient d'autres inconvénients (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 3, n<sup>os</sup> 33 et suiv.; Duv., III, 399; Tropl., I, 311; Agn., 329).

**284.** Le propriétaire peut même s'opposer aux changements qui, loin d'être dommageables aux lieux loués, seraient au contraire de véritables améliorations. Ainsi le propriétaire d'une maison destinée à l'habitation a droit d'empêcher que le locataire ne la convertisse en usine, dût-elle valoir plus par suite de cette transformation (Duv., III, 400; Tropl., I, 312).

(1) Jugé que si une femme qui a loué une maison est une femme de mauvaise vie, sans que le locateur en eût connaissance, le bail peut être résilié (*Beaudry v. Champagne*, L. C. J., XII, 288).



**285.** La rigueur du principe que le locataire ne peut changer les lieux loués reçoit cependant une exception à l'égard des changements partiels sans importance, qui ne causent aucun préjudice au propriétaire, et qui ne changent pas la destination de la chose louée. Par exemple, rien n'empêche que, pour sa commodité, le locataire ne sépare une chambre en deux au moyen d'une cloison de planches ou de briques posées sur leur champ ou de manière à ne pas charger le plancher; qu'il ôte une alcôve qui le gêne; qu'il change une glace de place; qu'il convertisse un grenier en chambre à coucher. Ces modifications intérieures, que font chaque jour les locataires dans leurs appartements, ne constituent pas un changement de destination dans l'ensemble de la chose louée et le locateur ne peut s'en plaindre, pourvu qu'en sortant le locataire, qui répond des accidents que pourraient éprouver les objets déplacés, remette les lieux dans l'état où il les a trouvés (Lep., II, p. 186; Duv., III, 398; Tropl., I, 310).

Afin de prévenir des contestations, il sera prudent toutefois que le locataire ne fasse pas de changement sans la permission du propriétaire.

**286.** Lorsque le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, ainsi que des dommages intérêts (C. C., art. 1624; Poth., 322).

Mais on comprend que la résiliation du bail ne peut être prononcée qu'en autant que la contravention du locataire à son obligation comporte une gravité suffisante, suivant les circonstances qui sont laissées à l'appréciation des tribunaux (Tropl., II, 317).

## § II

*Le locataire doit apporter tous les soins convenables à la conservation de la chose louée.*

**287.** Il ne suffit pas que le locataire emploie la chose louée pour les fins auxquelles elle est destinée; il doit de plus jouir de cette chose comme un bon père de famille jouirait 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 (Poth., 190).

**288.** En vertu de son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille, le locataire est tenu de conserver cette chose dans l'état où il l'a reçue et de la remettre dans le même état à la fin du bail. S'il a été fait un état des lieux (1) entre le locateur et le locataire, celui-ci doit rendre la chose dans la même condition qu'elle paraît lui avoir été délivrée par cet état, sauf les changements causés par vétusté ou par force majeure (C. C., art. 1632). A défaut d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations, et il doit les rendre de même, sauf la preuve du contraire (C. C., art. 1633). Le locataire répond des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (C. C., art. 1627).

(1) *L'état des lieux* est l'acte que passent entre eux le locateur et le locataire et qui contient la description détaillée des différentes parties qui composent les lieux loués. Cet acte constate aussi la matière, la qualité, la forme et l'état, bon ou mauvais, de ces parties, ainsi que des portes, fenêtres, armoires et autres accessoires. Certains auteurs mettent les frais de l'état des lieux à la charge du locateur; d'autres les mettent à la charge du locataire; d'autres enfin à la charge des deux parties. Nous sommes de l'avis de ces derniers, parce que cet état est utile aux deux parties, dont il protège les droits respectifs.



**289.** Comme on le voit, la loi présume toujours que la perte ou détérioration de la chose louée est survenue par la faute du locataire. Si cette perte ou détérioration est arrivée sans sa faute, c'est à lui à le prouver pour être relevé de la responsabilité qui pèse de droit sur lui.

**290.** Mais pour que le locataire soit responsable des dégradations, il faut qu'elles aient eu lieu pendant sa jouissance. Cette condition est exigée par l'article 1627 précité. Qui devra prouver cette condition ?

S'il s'agit de réparations locatives, l'état des lieux, s'il y en a un, fera connaître si les dégradations sont survenues avant ou durant le bail. S'il n'y en a pas, ces dégradations seront censées survenues pendant la jouissance du locataire et celui-ci en sera responsable de droit, puisqu'il est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives (C. C., art. 1633).

S'il s'agit de réparations de gros entretien, l'état des lieux indiquera également si les dégradations sont antérieures ou postérieures à l'entrée en jouissance du locataire. S'il n'y a pas d'état des lieux, ce sera au locateur à prouver que les dégradations n'existaient pas lors de l'entrée en jouissance du locataire ; car celui-ci n'est pas censé avoir reçu les lieux en bon état de réparations de gros entretien.

Au surplus, qu'il y ait un état des lieux ou qu'il n'y en ait pas, si les dégradations, locatives ou autres, qui sont constatées être arrivées durant la jouissance du locataire, sont attribuées par celui-ci à la force majeure, au cas fortuit ou à la vétusté, c'est à lui à prouver son allégation (Poth., 199, 200 ; Duv., III, 407, 440 à 446 ; Tropl., I, 337 à 343 ; Marc., C. N., art. 1730 et suiv.) (1).

(1) Pour que le locataire soit tenu de la perte ou de la détérioration de la chose louée, il n'est pas précisément nécessaire que ce soit sa faute qui ait causé le dommage ; il suffit qu'elle y ait

**291.** Si le locataire détériore les lieux loués, s'il les met en péril d'incendie en faisant du feu où il n'en doit pas faire, s'il abat des arbres, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, ainsi que des dommages-intérêts (C. C., art. 1624 ; Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 2, n° 16 ; Arg., II, liv. 3, ch. 27, p. 277 ; Poth., 323) (1).

**292.** Le locateur peut réclamer des dommages-intérêts même avant la fin du bail, et sans demander la résiliation, si le préjudice est actuel. " Un locataire déplante des arbres, dit Laurent (XXV, 266) : voilà un dommage qui ne pourra pas être réparé à la fin du bail ; il est actuel et doit être réparé de suite ; donc le bailleur peut agir immédiatement."

Dans le cas où l'action en dommages-intérêts ne serait pas actuellement recevable, observe le même auteur, le bailleur peut faire constater de suite les abus, afin d'en faciliter la preuve à la fin du bail.

**293.** Si le locataire laissait perdre par non-usage quelque servitude utile à la chose louée et dont il aurait eu pleine connaissance, il serait responsable de cette perte (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 2, n° 3 ; Tropl., I, 338).

donné occasion. Par exemple, s'il lui avait été défendu par le bail de tenir des matières combustibles dans quelque endroit et qu'il y en ait mis, il sera tenu de l'incendie, quoique arrivé par cas fortuit, parce que l'accident provient de sa contravention aux clauses du bail (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 2, n° 2 ; Guyot, v° *Bail*, p. 25 ; Poth., 195 ; Duv., III, 439 ; Merl., v° *Bail*, § 3).

(1) Le locataire pourrait même être poursuivi par la voie criminelle comme coupable de délit s'il dégradait illégalement et malicieusement les lieux loués en les démolissant en tout ou en partie, ou en arrachant quelque chose qui y soit fixé à demeure (32-33 Vict., ch. 22, sect. 17, F.).

Il serait coupable de félonie s'il volait quelque effet mobilier ou fixé à demeure dans ou sur la maison ou logement loué (32-33 Vict., ch. 21, sect. 75, F.).



**294.** Le locataire est tenu des pertes ou dégradations, non seulement lorsqu'elles proviennent de son fait, mais aussi lorsqu'elles arrivent par le fait des personnes de sa maison, c'est-à-dire de sa femme, de ses enfants, de ses domestiques et pensionnaires, de ses hôtes, des ouvriers qui travaillent chez lui et des personnes qu'il admet dans sa maison (C. C., art. 1628; Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect., 2, n<sup>o</sup> 5; Poth., 193; Duv., III, 427 et suiv.; *Allis v. Foster*, L. C. J., XV, 13).

“ Sans doute, dit Duvergier (III, 429), le preneur a action contre celui qui a causé le dommage, soit pour obtenir la réparation des pertes qu'il a personnellement éprouvées, soit pour se faire garantir des condamnations prononcées au profit du bailleur; mais il prétendrait en vain s'affranchir de l'action directe du bailleur, et obliger celui-ci à s'adresser à l'auteur de l'incendie, ou du fait qui a causé les pertes ou dégradations.” (V. aussi Tropl., I, 398).

**295.** La responsabilité des fautes des sous-locataires pèse sur le locataire, soit qu'il ait sous-loué la maison tout entière ou en partie, soit qu'il ait cédé son bail (Duv., III, 430; Tropl., I, 396.)

**296.** Le locataire d'une auberge est responsable des pertes et des dégradations causées par la faute ou l'imprudence des voyageurs qu'il reçoit, soit que ces dégradations proviennent d'un incendie ou d'un autre fait dommageable (Duv., III, 431; Tropl., I, 397; Marc., C. N., art. 1735).

**297.** Dans le cas où le locateur a préposé une personne pour avoir soin de la chose louée, la présomption contre le locateur cesse ou diminue relativement à sa responsabilité quant aux pertes et dégradations (Poth., 196).

**298.** La responsabilité du locataire existe à l'égard des pertes et dégradations survenues durant sa jouissance par suite de l'incendie des lieux loués comme à

l'égard de toutes autres détériorations ; car les incendies arrivent ordinairement par la faute des personnes qui demeurent dans les maisons (Poth., 194).

Cette règle est énoncée par l'article 1629 du Code Civil dans les termes suivants : " Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il y a présomption légale en faveur du locateur qu'il a été causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est responsable ; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte (1). "

(1) L'article 1629 énonce la même règle que celle exprimée par l'article 1733 du Code Napoléon, mais sous une autre forme ; l'objet des deux articles est d'établir que dans le cas de perte par incendie, la présomption est contre le locataire (*Rapp. des cod.*, II, p. 27).

L'article 1733 du Code Napoléon se lit comme suit : " 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. "

Le texte de cet article a donné lieu en France à différentes interprétations contradictoires quant à la latitude accordée au locataire pour se libérer de la présomption portée contre lui. Marcadé (C. N., art 1733), Aubry et Rau (IV, § 367, p. 484 et 485), Mourlon (III, 751), soutiennent que le locataire ne peut se justifier qu'en prouvant l'une ou l'autre de ces trois hypothèses : 1° ou que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ; 2° ou qu'il résulte d'un vice de construction ; 3° ou qu'il a été communiqué par une maison voisine.

La rédaction de notre article 1629, suivant nous, rejette absolument cette limitation et admet le locataire à faire valoir tout moyen de nature à établir qu'il est exempt de faute, et qu'il est impossible que l'incendie provienne de sa faute ou de celle des personnes dont il est responsable.

Comme le remarque Mourlon (*loc. cit.*, note 1) c'est même en ce sens que la jurisprudence française s'est prononcée, ainsi que plusieurs jurisconsultes, notamment Troplong (I, 382 et suiv.), et Laurent (XXV, 279 et suiv.).

" Supposons, par exemple (dit Troplong), que le preneur prouve



**299.** Il a été jugé que, conformément aux dispositions de l'article 1629, la présomption légale doit disposer la Cour à déclarer qu'un incendie arrivé dans les lieux loués a été causé par la faute du locataire, à moins qu'il ne prouve le contraire. Le locataire ne peut demander une diminution du loyer, ni recouvrer les dépenses qu'il a faites pour réparer le dégât causé par l'incendie (*Rapin v. McKinnon*, L. C. J., XVII, 54) (1).

**300.** Pour se relever de la responsabilité résultant de l'incendie des lieux loués, le locataire doit prouver d'une manière satisfaisante que le feu n'a été causé ni par sa faute, ni par la faute de ceux dont il est responsable (*Bélanger v. McCarthy*, L. C. J., XIX, 181).

Mais pour détruire la présomption portée par l'article 1629, il n'est pas suffisant pour le locataire d'établir qu'il a agi avec les soins d'un administrateur prudent ; il faut qu'il prouve comment le feu a éclaté, et qu'il a éclaté sans sa faute (*Le séminaire de Québec v. Poitras*, Q. L. R., I, 185).

Une simple théorie relativement à l'origine du feu ne peut non plus soustraire le locataire à l'effet de la présomption de faute (*De Sola et al v. Stephens*, L. N., VII, 142).

**301.** La présomption contre le locataire cesse lorsque l'incendie résulte d'un vice de construction. C'est ce

qu'au moment de l'incendie il était absent depuis longtemps avec sa famille et ses gens. Il faudrait être bien sévère pour ne pas trouver dans cette circonstance une justification complète de toute participation quelconque au désastre de la maison."

(1) Bien que les lieux loués soient devenus temporairement inhabitables durant le temps des réparations nécessaires occasionnées par un incendie, le locataire ne peut obtenir la résiliation du bail sans repousser l'effet de la présomption légale que le feu a éclaté par sa faute. C'est ce qu'a décidé la Cour Supérieure de Montréal, le 19 mai 1884, dans une cause de *De Sola et al* contre *Stephens* (L. N., VII, 172).

qui a été jugé dans une cause de Girard et Gareau, le 15 février 1875, par la Cour d'Appel de Montréal (M. De Bellefeuille, C. C., art. 1629, n° 6). L'appelant avait loué une boulangerie de l'intimé, et le premier jour qu'il a chauffé le four, le feu a pris à la sole, qui était en bois, et a consumé tout le four. Il a demandé la résiliation du bail et son action a été renvoyée en première instance pour le motif qu'il n'avait pas prouvé que l'accident était survenu sans sa faute. Mais en appel, ce jugement fut renversé, parce que la preuve démontrait que l'incendie avait été le résultat d'un vice de construction; et le bail fut résilié, l'intimé ayant refusé de rétablir le four.

**302.** Il est bien certain que la présomption cesserait également dans le cas où l'incendie aurait été communiqué aux lieux loués par la maison voisine. Mais suivant Troplong (I, 387) si le locataire, qui voyait venir le feu et pouvait l'éteindre, n'avait rien fait pour l'arrêter, l'origine du feu ne serait pas une excuse suffisante pour ce locataire, que sa négligence grossière rendrait responsable.

**303.** La présomption légale portée contre le locataire est la conséquence de son obligation de conserver et de remettre la chose louée. Cette présomption n'existe pas entre les personnes dont l'une n'est pas tenue envers l'autre de conserver et de remettre la chose incendiée.

Il suit de là que si un propriétaire voit sa maison consumée par un incendie provenant de la maison voisine, il ne pourra invoquer la présomption de faute ni contre le propriétaire, ni contre les locataires de cette maison voisine. Il ne pourrait se faire indemniser qu'en prouvant lui-même leur faute (Duv., III, 414; Marc., C. N., art. 1733, 1734; Tropl., I, 365).

C'est ainsi que l'article 1630 du Code Civil porte en toutes lettres que la présomption contre le locataire "n'a lieu qu'en faveur du locateur et non en faveur du



propriétaire d'un héritage voisin qui souffre d'un incendie qui a pris naissance dans la propriété occupée par ce locataire (1)."

**304.** Ce principe a été consacré, le 17 juin 1875, par la Cour d'Appel de Montréal, dans une cause de Pinnonnault et Geriken (M. De Bellefeuille, C. C., art. 1630, n° 1). L'appelant réclamait des dommages causés par un incendie en alléguant que l'intimé, son locataire, était responsable de ces dommages. L'intimé était locataire d'une maison contiguë à l'hôtel St-James. Le feu avait commencé dans la maison et s'était communiqué à l'hôtel incendié. Ayant prouvé ce fait, l'intimé ne fut pas tenu responsable, car c'était à l'appelant à prouver que le feu avait éclaté par la faute ou la négligence de l'intimé. Le jugement de la Cour de première instance qui avait renvoyé l'action fut confirmé.

**305.** Si à côté d'une maison louée se trouve une autre maison appartenant au même propriétaire, et que toutes deux soient détruites par un incendie commencé dans la première, la présomption n'existera qu'à l'égard de la maison louée, et le propriétaire qui en réclamera la valeur n'aura pas de preuve à faire ; mais pour obtenir la valeur de l'autre maison contiguë non louée, il lui faudra prouver que le feu a été le résultat de la faute du locataire. En effet, le propriétaire a deux qualités ; celles de locateur et de voisin (Duv., III, 421).

**306.** Un cas absolument identique à celui qui précède s'est présenté, en 1878, devant la Cour Suprême, dans la cause de Jamieson et Steele (Q. L. D., II, p. 457, n° 76). Le 7 avril 1873, l'appelant occupait une manufacture de vernis qu'il avait louée de l'intimé, alors qu'un incendie éclata dans cette manufacture, la consu-

(1) L'article 1630 a été préparé pour empêcher qu'on étende cette présomption rigoureuse au delà de son application légitime (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27). Le Code Napoléon ne contient pas d'article correspondant ; mais le principe est admis en France.

ma ainsi que les bâtiments voisins qui appartenait aussi à l'intimé. Celui-ci demandait le recouvrement de \$8,500 de dommages occasionnés par l'incendie qu'il alléguait avoir éclaté par la négligence de l'appelant et de ses employés. La Cour Suprême, qui a confirmé le jugement de la Cour d'Appel, a décidé que l'appelant, n'ayant pas établi, conformément à l'article 1629, que le feu était arrivé sans sa faute et celle de ses ouvriers, devait être condamné à payer les dommages causés aux bâtiments par lui loués ; et que de plus l'intimé ayant prouvé que c'était par la négligence des employés de l'appelant que le feu s'était déclaré, l'appelant était responsable, en vertu de l'article 1630, des dommages causés aux bâtiments voisins.

**307.** La présomption légale n'a pas lieu contre le propriétaire qui habite lui-même une partie de sa maison et qui transmet l'incendie à son locataire occupant une autre partie de la maison. Et si ce locataire ou un voisin réclament les dommages qu'ils ont éprouvés par suite de cet incendie, ils seront tenus de prouver qu'il y a eu faute et négligence de la part de ce propriétaire (Duv., III, 415 ; Marc., *loc. cit.* ; Tropl., I, 368 ; Rendu, *Code Perrin*, 2437).

**308.** La présomption légale n'a pas lieu non plus entre locataires d'une même maison. Celui d'entre eux qui réclame des dommages causés par un incendie venu de chez l'autre, doit prouver la faute de celui-ci (Duv., III, 413 ; Marc., *loc. cit.* ; Tropl., I, 367).

**309.** On doit dire aussi que le propriétaire d'une maison incendiée par la faute d'un hôte que le locataire a reçu momentanément chez lui, ne pourrait se faire indemniser par cet hôte, à moins qu'il ne prouve sa faute. La présomption s'appliquerait toutefois contre le locataire, puisqu'il répond des personnes qu'il reçoit chez lui (Duv., III, 432 ; Marc., *loc. cit.* ; Tropl., I, 368).

**310.** Le locataire qui aurait communiqué le feu à



l'appartement occupé par le propriétaire ne pourrait se soustraire à l'effet de la présomption légale sous prétexte que la maison ne lui a pas été louée en entier, et que le propriétaire pouvait surveiller sa propriété.

Mais il en serait autrement si le feu avait éclaté dans une partie de la maison occupée en commun par le propriétaire et le locataire. La présomption ne pourrait plus s'appliquer (Tropl., I, 370, 371).

**311.** La présomption légale existe en faveur du locataire principal contre le sous-locataire; elle existe de plus en faveur du propriétaire ou locateur, non seulement contre le locataire principal, mais aussi contre le sous-locataire (Duv., III, 430, 434).

**312.** "S'il y a deux ou plusieurs locataires de différentes parties de la même propriété, porte l'article 1631, chacun est responsable de l'incendie dans la proportion de son loyer relativement au loyer de la totalité de la propriété; à moins qu'il ne soit établi que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-ci en est seul tenu; ou que quelques-uns d'eux ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ils n'en sont pas tenus (1)."

**313.** Lorsque le propriétaire habite lui-même une partie de la maison incendiée et qu'on ignore où a commencé l'incendie, il ne peut invoquer la présomption légale, à moins qu'il ne prouve que le feu n'a pas

(1) L'article 1631 ne coïncide pas avec l'article 1734 du Code Napoléon qui déclare que lorsqu'il y a plusieurs locataires, leur responsabilité au cas d'incendie est conjointe et solidaire, voulant sans doute en ce cas parler des locataires de parties distinctes de la même maison. Les codificateurs ont été d'opinion que la règle de la solidarité en pareil cas n'est pas établie sous la loi en force; l'article 1631 a, en conséquence, été rédigé de manière à restreindre la responsabilité de chaque locataire suivant le *quantum* de son loyer. Cet article a été adopté comme réglant un point de droit douteux (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27).

commencé chez lui (Duv., III, 425; Tropl., I, 380; Marc., *loc. cit.*; Rendu, *Code Perrin*, 2436).

**314.** Il a été jugé que la présomption qu'un incendie a été causé par la négligence de A. B. ou de ses serviteurs ne résulte pas du seul fait qu'il occupait une partie de la maison incendiée, le reste étant habité par C. D., le propriétaire, et que dans ce cas la preuve de négligence incombe au propriétaire et doit être directe et positive (Foster et Allis, L. C. R., XVI, 113).

**315.** L'indemnité due au propriétaire par le locataire (ou sous-locataire) doit être complète et renfermer tout le préjudice résultant de l'incendie (Arg. des art. 1073 et 1074, C. C.).

Elle comprend la valeur du bâtiment au moment du sinistre. Le locateur ne peut obliger le locataire à reconstruire le bâtiment incendié. Il ne peut exiger non plus la somme requise pour cette reconstruction; mais il doit tenir compte de la différence du vieux au neuf.

Elle comprend aussi la valeur des loyers pendant le temps de la reconstruction et celui nécessaire à la relocation du bâtiment (Duv., III, 419; Tropl., I, 390; Marc., *loc. cit.*; Aubry et Rau sur Zach., IV, § 367, p. 351; Agn., 352; Laur., XXV, 286).

**316.** En cas d'incendie des lieux loués, le locataire n'est pas relevé de sa responsabilité par le fait que le locateur a reçu d'une compagnie d'assurance le montant des dommages faits aux bâtiments. Il reste tenu envers le locateur de la perte du prix de la jouissance de l'immeuble pendant la durée de la reconstruction et pendant le temps nécessaire à la relocation (De Sola *et al.*, v. Stephens, L. N., VII, 172).

Lorsqu'un locateur, après avoir chargé son locataire de rétablir la maison incendiée, a été indemnisé de ses pertes par une compagnie d'assurance, le locataire



a droit de lui demander le remboursement de ce que lui ont coûté les réparations (Sulte et Bell, R. L., VIII, 535).

**317.** La présomption légale ne s'étend pas à la perte ou détérioration du mobilier que le propriétaire aurait placé dans la maison incendiée. Celui-ci n'aurait droit d'en être indemnisé qu'en autant qu'il prouverait la faute du locataire (Duv., III, 420; Tropl., I, 392; Marc., *loc. cit.*).

**318.** Lorsque la maison incendiée est totalement détruite, le bail prend fin, et il n'est pas au pouvoir du locataire de la reconstruire pour continuer de l'habiter; mais si la destruction n'est que partielle, le locataire pourra la réparer et continuer le bail jusqu'à sa fin. La simple présomption de faute ne serait pas suffisante, du moins dans les cas ordinaires, pour permettre au locateur de demander la résiliation, à moins que le locataire n'abuse de sa jouissance (Tropl., I, 391).

**319.** L'obligation du locataire d'entretenir la chose louée et d'en prendre soin l'engage à avertir le propriétaire des grosses réparations qui peuvent devenir nécessaires durant le bail; ce serait de sa part une négligence coupable de laisser le propriétaire ignorer que son immeuble se détériore (Arg., II, liv. 3, ch. 27, p. 281; *Instr. fac. sur les conv.*, liv. 2, tit. 25; Ruelle, 133; Agn., 358).

### § III

*Le locataire doit rendre la chose louée en bon état à la fin du bail.*

**320.** "S'il a été fait un état des lieux, dit l'article 1632, entre le locateur et le locataire, celui-ci doit rendre la chose dans la même condition qu'elle paraît lui avoir été délivrée par cet état, sauf les changements causés par vétusté ou force majeure."

L'article 1633 ajoute: "S'il n'a pas été fait d'état des lieux, ainsi que mentionné dans l'article qui précède, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations et il doit les rendre dans la même condition, sauf la preuve du contraire." (V. n° 289.)

**321.** Quoique à défaut d'état des lieux le locataire soit censé avoir reçu la chose louée en bon état de réparations au moins locatives, cette présomption peut toutefois être détruite par une preuve contraire, que le locataire peut faire par tous les moyens, même par témoins, quelle que soit la valeur de l'objet en litige, car il s'agit de prouver un fait et non une convention (Dur., XVII, 101; Duv., III, 443; Tropl., I, 340; Marc., C. N., art. 1730 et suiv.).

**322.** Si le locateur réclamait certains objets qu'il prétendrait avoir livrés au locataire, il pourrait à défaut d'état des lieux prouver son assertion par témoins. Mais s'il existait un état des lieux, ni le locateur ni le locataire ne seraient reçus à prouver qu'il y avait dans les lieux plus ou moins que l'indique l'état, car ce serait prouver outre et contre le contenu de l'acte (Duv., III, 444, 445).

**323.** Au surplus, qu'il y ait un état des lieux ou qu'il n'y en ait pas, les pertes et dégradations survenues par cas fortuit ou force majeure, ou causées par la vétusté ne sont pas à la charge du locataire, mais c'est à lui à prouver le cas fortuit, la force majeure ou la vétusté.

**324.** Le locataire est tenu, dans tous les cas, des réparations locatives (V. le chap. VI).

Ce n'est qu'à la fin du bail que le locateur peut exiger la mise en bon état des lieux loués et la réparation des dégradations commises par la faute du locataire. Cependant le locateur pourrait agir avant l'expiration du bail en cas d'urgence, et lorsque le défaut de réparations locatives serait de nature à causer de graves



détériorations (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 3, § 6, n° 45; Duv., III, 448; Tropl., I, 346).

**325.** Le locataire peut-il se faire indemniser des réparations et améliorations qu'il a faites aux lieux loués ?

Il faut distinguer entre les réparations nécessaires et les réparations simplement utiles ou voluptuaires.

S'il s'agit de réparations nécessaires, comme le propriétaire aurait été obligé de les faire et qu'il ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, il doit indemniser le locataire de ce qu'elles lui ont coûté (Arg. de l'art. 417, C. C.; Poth., 130; Tropl., I, 352).

**326.** A l'égard des réparations ou améliorations simplement utiles ou voluptuaires, elles sont susceptibles d'être enlevées ou elles ne le sont pas.

Dans le premier cas, le locataire ne peut, il est vrai, s'en faire rembourser par le propriétaire qui n'a pas donné ordre de les faire; mais il lui est permis d'enlever, à la fin du bail, tout ce qu'il pourra enlever, en rétablissant les choses à ses dépens dans leur état primitif, de façon à ne pas endommager la maison.

Toutefois le propriétaire a droit de retenir les améliorations et réparations, en en payant la valeur, lorsqu'elles ont été faites à perpétuelle demeure, c'est-à-dire lorsqu'elles tiennent à fer et à clous, ou lorsqu'elles sont scellées en plâtre, à chaux ou à ciment, et ne peuvent être enlevées sans se briser ou détériorer le fonds; car alors elles font partie du fonds (Arg. des art. 379, 380, 413, 417, C. C.; Poth., 131; Tropl., I, 353, 354).

Telle est la règle exprimée par l'article 1640: "Le locataire, dit cet article, a droit d'enlever, avant l'expiration du bail, les améliorations et additions qu'il a faites à la chose louée, pourvu qu'il la laisse dans l'état dans lequel il l'a reçue; néanmoins si ces améliorations et additions sont attachées à la chose louée par clous,

mortier ou ciment, le locateur peut les retenir en en payant la valeur."

**327.** Si les objets placés par le locataire dans les lieux loués sont susceptibles d'être enlevés sans endommager le fonds, comme des glaces, une alcôve, des arbres en pépinière, etc., le propriétaire ne peut empêcher le locataire de les enlever, même en lui en offrant la valeur (Duv., III, 460 ; Tropl., I, 354),

A l'expiration de son bail, le locataire a droit d'enlever les tuyaux à l'eau et au gaz qu'il a posés aux lieux loués (Atkinson *v.* Noad, L. C. R., XIV, 159).

**328.** Le locataire ne peut emporter les arbres qu'il a plantés dans un jardin, car ils sont censés y avoir été mis à perpétuelle demeure ; il ne peut qu'en exiger la valeur. Mais il en est autrement des plantes et arbustes en pépinière ; le locataire peut les enlever à la fin du bail, à moins qu'une clause du bail ne le lui défende (Agn., 914).

**329.** Il a été jugé que malgré une clause d'un bail stipulant que toutes les additions et améliorations faites durant le bail resteraient au propriétaire, le locataire a droit d'emporter les doubles châssis qu'il a placés à la maison ; les améliorations et additions ne comprennent dans l'espèce que les choses attachées à perpétuelle demeure ; les châssis pouvant être enlevés sans détériorer la propriété, ne sont pas censés attachés à perpétuelle demeure, et le propriétaire ne peut les revendiquer (Plamondon et Lefebvre, Q. L. R., III, 228).

**330.** Quant aux réparations ou améliorations simplement utiles ou voluptuaires qui ne peuvent être enlevées sans dégrader l'immeuble, comme les peintures faites sur les plafonds, les tapisseries et autres embellissements, elles restent, sans indemnité, à la propriété dont elles font partie par droit d'accession. Lors même que le propriétaire ne paierait pas la valeur de ces peintures ou autres embellissements au locataire, celui-ci ne peut



les dégrader, les gâter ni les arracher, sans s'exposer à payer des dommages-intérêts au propriétaire (Lep., II, p. 188 et 189; Duv., III, 457; Tropl., 355, 356).

La raison de cette décision, comme le dit si bien Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 4, sect. 3, n° 11), c'est que le locataire ne pouvant plus profiter de ces embellissements, il vaut mieux que le propriétaire en profite, que de souffrir qu'ils soient anéantis pour l'un comme pour l'autre: l'équité, la droite raison, comme la juste application des règles soutiennent la proposition.

### SECTION III

#### DE L'OBLIGATION DE PAYER LE LOYER.

**331.** L'obligation du locataire de payer le prix ou loyer n'est pas moins essentielle que les précédentes; c'est même la principale obligation. Nous avons dit plus haut (n°s 106 et suiv.) en quoi consiste le prix et de quelle manière il peut être déterminé. Nous verrons dans cette section comment, à quelle époque, où et à qui le loyer doit être payé; nous examinerons quels sont les effets du défaut de paiement du loyer, s'il est dû des intérêts sur le loyer, et en quel cas le locataire a droit d'obtenir la remise ou une diminution du loyer.

#### § I

##### *Comment le paiement du loyer doit-il s'effectuer ?*

**332.** Le locataire ne peut forcer le locateur à recevoir en partie le paiement du loyer; et le tribunal ne peut, dans aucun cas, sans le consentement du locateur, ordonner que le loyer sera payable par versements (Arg. de l'art. 1149, C. C.).

**333.** Le locataire doit payer le loyer de la manière convenue, soit en argent, en denrées ou autrement. Il ne peut contraindre le locateur à recevoir en paiement

une chose autre que celle stipulée, quoique la chose offerte soit d'une plus grande valeur (Arg. del'art. 1148).

Ainsi le locataire ne pourrait donner de l'argent au lieu des denrées promises, à moins que la faculté ne lui en ait été réservée.

## § II

### *Quand le loyer doit-il être payé ?*

**334.** Le loyer doit être payé aux époques déterminées par le bail. Si les termes de paiement n'ont pas été fixés, il faudra se conformer aux usages locaux.

Quand le loyer est divisé en plusieurs sommes devant dues à certaines périodes, par exemple, chaque année, chaque quartier, chaque mois, etc., ces sommes sont exigibles à la fin de chacune de ces périodes (Poth., 134, 135 ; Duv., III, 463 ; Tropl., I, 318) (1).

**335.** Le jour de l'échéance appartient tout entier au locataire, ainsi que l'a jugé la Cour d'Appel de Montréal (Donaldson et dame Charles, L. C. J., XXVII, 87).

**336.** Si les parties sont convenues d'une seule somme pour tout le temps du bail, elle doit être payée à l'expiration de ce temps (Poth., 134).

**337.** En l'absence de conventions et d'usages locaux, les loyers ou fermages s'acquittent annuellement (Duv., III, 463).

(1) Jugé, dans une espèce où le bail stipulait que le loyer serait payable d'avance par quartier, que si le locateur a été dans l'habitude d'accepter, le premier jour de chaque quartier, le billet du locataire payable le dernier jour du quartier, et que s'il a continué d'accepter ainsi des billets en paiement du loyer après le renouvellement du bail avec la même clause que le loyer serait payable d'avance, il ne peut, au commencement d'un quartier, réclamer le paiement du loyer en argent ni se pourvoir par voie de saisie-gagerie. Si le locataire offre son billet, comme à l'ordinaire, l'action du locateur sera renvoyée avec dépens (Gugy v. Escudier, R. L., IX, 157).



**338.** Les paiements faits d'avance par le locataire au locateur sont valables. Les créanciers du bailleur ne peuvent s'en plaindre qu'en prouvant qu'ils ont été faits en fraude de leurs droits (Toull., VI, 365 et VII, 81; Duv., III, 464; Tropl., I, 325).

**339.** Les quittances sous seing privé peuvent être opposées par le sous-locataire au locataire principal (V. n<sup>o</sup> 471); elles peuvent l'être à plus forte raison par le locataire ou fermier aux créanciers du locateur. Ces quittances font preuve *primâ facie* de leur contenu, et c'est à celui qui s'en plaint à prouver qu'elles sont frauduleuses (Duv., III, 465; Tropl., I, 328; Baylis *et al* et Stanton *ès* qualité, L. C. J., XXVII, 203).

### § III

#### *Où le loyer doit-il être payé?*

**340.** Le paiement du loyer doit se faire au lieu fixé par la convention.

A défaut de convention, il doit se faire au domicile du locataire ou fermier, qui est le débiteur (Arg. de l'art. 1152; Poth., 136) (1).

**341.** Le loyer étant quérable, le locateur doit en demander le paiement au locataire avant de le poursuivre, sinon celui-ci pourra se libérer des frais d'action en offrant et en consignat la somme due (Hubert *v.* Dorion, L. C. R., XVI, 53).

(1) Suivant Pothier (136), si le locateur d'un fonds rural demeure dans un lieu rapproché où va souvent le fermier, et que le fermage consiste en argent, le fermier doit avoir la déférence d'aller payer les fermes à la maison de son maître. Mais Duvergier (III, 457) remarque que les changements survenus dans l'organisation sociale ont fait perdre une grande force aux conventions dont parle Pothier. Ce dernier auteur enseigne toutefois que si les fermages consistent en denrées, le fermier n'est pas obligé de les voiturier, à moins de conventions contraires.

Jugé aussi que lorsque par le bail, domicile a été élu par le locataire aux lieux loués, le loyer est payable là ; et que si aucune demande de paiement n'a été faite, avant la poursuite, à tel domicile, l'action sera déboutée, pourvu que le défendeur établisse qu'il était prêt à payer son loyer à tel domicile et qu'il consigne l'argent en Cour (*Hearn v. McGolrick*, Q. L. R., III, 368).

#### § IV

##### *A qui le loyer doit-il être payé ?*

**342.** Le paiement doit être fait au propriétaire ou locateur, ou à son fondé de procuration, ou à quelqu'un autorisé par la justice ou par la loi à recevoir pour lui, comme aux maris, tuteurs, curateurs et autres administrateurs. Le paiement fait à celui qui n'a pas pouvoir de recevoir pour le créancier est valable, si celui-ci le ratifie, ou s'il en a profité (Arg. de l'art. 1144, C. C.).

**343.** Le paiement fait au propriétaire ou locateur n'est pas valable s'il était incapable de le recevoir, à moins que le locataire ne prouve que la chose payée a tourné au profit de ce propriétaire ou locateur (Arg. de l'art. 1146).

**344.** Le paiement fait au mineur émancipé est valable ; mais il ne serait pas prudent pour le locataire de lui payer les loyers d'avance sans qu'il soit assisté de son curateur, car ce paiement pourrait avoir la couleur d'un prêt (Arg. de l'art. 321 ; *Tropl.*, I, 145).

**345.** Quand le locateur a vendu la propriété louée et que l'acheteur a fait notifier son contrat au locataire, celui-ci doit payer le loyer à l'acheteur (*Agn.*, 389).

**346.** Le paiement du loyer fait de bonne foi par le locataire au propriétaire apparent est valable et doit être maintenu (Arg. de l'art. 1145).

Par exemple, si le propriétaire d'une maison louée



vient à mourir et que sa succession soit recueillie par un héritier apparent, le locataire qui aura payé son loyer à cet héritier apparent ne pourra être inquiété plus tard par le véritable héritier qui prendra possession de la succession. De même, si l'acquéreur d'un immeuble loué ne se fait pas connaître, le paiement du loyer fait par le locataire au précédent propriétaire, dans l'ignorance de la mutation, sera également valable (Tropol., I, 322, 327).

Ce principe a été sanctionné par la Cour d'Appel de Montréal, le 22 Septembre 1879, dans la cause de Poitras et Berger (L. N., II, 390). Il est de principe en cette province, disait Sir A. A. Dorion, juge en chef, qu'un locataire ne peut dire au locateur: "Vous n'êtes pas le propriétaire de la maison que vous m'avez louée." Cela a souvent été décidé.

**347.** Le paiement fait au préjudice d'une saisie-arrêt n'est pas valable à l'égard des créanciers saisissants ou arrêtants, qui peuvent, selon leurs droits, obliger le locataire à payer de nouveau; sauf, en ce cas, son recours seulement contre le locateur qu'il a ainsi payé (Arg. de l'art. 1147).

**348.** Il faut remarquer que les frais du paiement sont à la charge du locataire (Arg. de l'art. 1153).

D'où il suit que si le locataire exige une quittance notariée, il en doit supporter les frais.

## § V

### *Des effets du défaut de paiement du loyer.*

**349.** A défaut de payer le loyer, le locataire peut être poursuivi par le propriétaire. Nous parlerons plus

loin (nos 410 et s.) du mode de poursuite que celui-ci peut employer dans ce cas (1).

**350.** Suivant l'article 1624 du Code Civil, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, à défaut de paiement du loyer selon les stipulations du bail, s'il y en a un, ou pour un terme excédant trois mois, quand il n'y a pas de bail et que le locataire occupe les lieux par simple tolérance du propriétaire (V. n° 33).

**351.** Il a été jugé que l'expulsion peut être ordonnée faute de paiement d'un seul terme de loyer, si le loyer est stipulé dans le bail payable mensuellement (Quintal *v.* Novion, L. C. J., V, 28).

Même décision dans une cause de Macdonell *et al* contre Collins (L. C. J., III, 41).

L'honorable juge Chagnon a décidé dans le même sens, dans une espèce où le bail était verbal (13 oct. 1883, Cour de C. d'Iberville, n° 72, Duncan Macdonald *et al v.* Benoit) (2).

(1) Le loyer se compense comme toute autre dette. L'action pour loyers et en expulsion sera déboutée si les loyers réclamés sont compensés (Thymeus *v.* Beaumont, R. J., IX, 540).

(2) Il a été décidé, au contraire, dans la cause de Pelletier contre Lapierre (R. L., VII, 241), que si le bail est verbal, la résiliation du bail ou l'expulsion du locataire ne peut être demandée que dans le cas où il y a trois termes d'échus, bien que le loyer soit payable mensuellement et qu'il fût entendu entre les parties que le locataire serait passible d'être expulsé faute du paiement d'un seul terme de loyer.

Cette décision est mal fondée, et n'a pas été suivie. Il est bien vrai que l'ancienne jurisprudence fixait à deux termes, et même à trois, s'ils étaient courts, le délai après lequel le locataire pouvait être expulsé, et que le Code Napoléon ne prescrivant aucune règle précise sur ce point, laisse aux tribunaux, en France, à décider, suivant les circonstances, quand il y a lieu ou non à la résiliation du bail (V. Tropl., I, 320).

Mais les prescriptions de l'article 1624 de notre Code sont impé-



**352.** Le défaut seul du locataire de payer le loyer tel que stipulé est suffisant pour autoriser le locateur à obtenir la résiliation du bail ; il n'est pas nécessaire d'alléguer et de prouver que le locataire n'a pas garni les lieux de meubles suffisants pour répondre du loyer (Cary v. Johnston, L. C. R., XV, 260).

**353.** Suivant Duvergier (III, 473), on peut demander la résiliation du bail, à défaut de paiement du loyer, malgré qu'on ait renoncé formellement à ce droit par une clause du contrat, parce que cette renonciation est contraire à l'essence du louage. Cette clause obligerait toutefois le locateur à user de tous les moyens possibles pour se faire payer, avant de recourir à l'action en résiliation.

**354.** Dans l'ancien droit, les tribunaux avaient la faculté d'accorder au locataire, comme à l'acheteur, un certain délai pour payer le loyer ou le prix de vente, avant de prononcer la résiliation du contrat. Certains auteurs français ont même prétendu que le débiteur avait droit à la même faveur, lors même qu'il aurait été stipulé dans le contrat qu'il serait résolu de plein droit à défaut de paiement du prix.

Mais l'esprit de notre Code veut que les contrats soient maintenus dans leur intégrité, et les tribunaux n'ont plus

ratives. Le locateur a droit d'action pour rentrer en possession des lieux loués lorsque le locataire continue de les occuper " sans payer le loyer *suivant les stipulations du bail*, s'il y en a un, ou suivant l'article 1608 lorsqu'il n'y en a point." Les tribunaux n'ont pas de discrétion à exercer, et ils devront prononcer l'expulsion à défaut de paiement d'un seul terme, d'un seul mois de loyer si le loyer est payable mensuellement en vertu d'une clause du bail, écrit ou verbal, peu importe. Donner une autre interprétation à cet article, c'est le rayer du Code ! Ce n'est que lorsque le locataire occupe sans bail, par tolérance, qu'il faut qu'il y ait trois mois de loyer d'échus pour autoriser le tribunal à prononcer l'expulsion du locataire.

le pouvoir d'accorder de semblables délais (*V. Rapp. des Cod.*, II, p. 25).

Ainsi l'article 1625 porte: "Le jugement qui résilie le bail à défaut de paiement du loyer est rendu de suite sans qu'il soit accordé aucun délai pour le paiement. Néanmoins le locataire peut, en tout temps avant la prononciation du jugement, payer le loyer avec l'intérêt et les frais de poursuite, et éviter ainsi la résiliation."

C'est la même règle que celle qui a lieu en matière de vente (*C. C.*, art. 1538).

**355.** Il a été jugé, conformément à l'article 1625, qu'une action en expulsion basée sur le défaut de paiement du loyer, d'après les stipulations du bail, ne sera pas maintenue quand, avant la prononciation du jugement, le défendeur a offert le montant de la dette et des frais encourus jusqu'alors (*Renaud v. Ferland*, *L. C. J.*, VIII, 137).

## § VI

### *Des intérêts du loyer.*

**356.** Les loyers échus produisent des intérêts à compter du jour de leur demande en justice (*Arg. de l'art. 1077*; *Poth.*, 138).

## § VII

### *De la prescription du loyer.*

**357.** Les loyers et fermages se prescrivent par cinq ans (*C. C.*, art. 2250; *Ross v. Christopherson*, *L. C. R.*, VIII, 509).

**358.** Les taxes, quand elles font partie du loyer, sont également soumises à la prescription de cinq ans à l'égard du locateur. C'est ce qui a été jugé par la Cour



Supérieure de Montréal, le 24 décembre 1881 (Ouimet v. Robillard, L. C. J., XXVII, 227).

**359.** La prescription se compte par jours et non par heures. Elle est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli; le jour où elle a commencé n'est pas compté (C. C., art. 2240).

**360.** La prescription est interrompue par une demande en justice suffisamment libellée, par la renonciation au bénéfice du temps écoulé et par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait (C. C., art. 2224, 2227).

Mais il n'y a pas d'interruption de prescription si la demande est formée devant un tribunal incompétent; si l'assignation ou la procédure est nulle par défaut de forme; si le demandeur se désiste de sa demande, ou s'il laisse obtenir péremption d'instance, ou si sa demande est rejetée (C. C., art. 2225, 2226) (1).

### § VIII

*Des causes qui donnent lieu à la remise ou à la diminution du loyer.*

**361.** Règle générale, le locataire ou fermier doit être déchargé du loyer, en totalité ou en partie, suivant les circonstances, toutes les fois que le locateur n'a pu lui procurer la jouissance de la totalité ou d'une partie de la chose louée, pendant toute la durée du bail, ou seulement pendant une partie de cette durée.

Ainsi, quoique le locateur offre les clefs de la maison louée, si cette maison est inhabitable à cause du mauvais état où elle se trouve, même sans la faute du locateur, par exemple à cause d'un ouragan survenu quelques

(1) Quant aux effets de l'interruption de la prescription contre les cautions, héritiers et codébiteurs du débiteur principal, voyez les articles 2228 à 2231 du Code Civil.

jours avant la date fixée pour la prise de possession du locataire, celui-ci peut refuser de recevoir les clefs ; et s'il est constaté que la maison n'est pas habitable, il n'en devra pas le loyer jusqu'à ce qu'elle soit mise en bon état et qu'on ait depuis offert de nouveau de remettre les clefs au locataire, qui peut même demander à être déchargé du bail en entier afin de se pourvoir ailleurs d'une autre maison, parce qu'il n'est pas obligé de rester sans maison en attendant que les réparations soient faites (Poth., 139 à 147).

**362.** Lorsque la chose louée est périe en totalité ou en partie par cas fortuit ou force majeure, le locataire est déchargé du loyer, en totalité ou en partie, depuis le jour où la perte est arrivée. De plus la résiliation du bail a lieu de plein droit si la chose est périe en totalité, et le locataire peut la demander, suivant les circonstances, si la perte n'est que partielle (V. nos 250 et suiv.).

**363.** Il résulte également de la règle générale posée plus haut que si le locataire est obligé de déloger avant la fin du bail, parce que la maison louée menace ruine, le loyer cesse de courir à compter du jour qu'il a déménagé ; mais il doit préalablement obtenir la résiliation du bail (Poth., 149).

**364.** Le locataire ne peut demander une remise du loyer si l'empêchement de jouir de la chose louée est venu de sa part. Pour que le loyer soit dû, il suffit que la maison soit habitable, que le locateur soit prêt d'en donner la jouissance et que le locataire puisse l'occuper par lui ou par d'autres. Cette décision doit avoir lieu même dans le cas où le locataire quitterait les lieux loués pour des affaires d'État ou pour remplir des fonctions publiques qui exigeraient son déplacement (Poth., 141, 151 ; V. n° 262).

**365.** Voici en résumé les cas où le locataire a droit à une diminution du loyer, et même à la résiliation du



bail, suivant les circonstances, avec ou sans dommages-intérêts :

1<sup>o</sup> Lorsque le locateur ne délivre pas en totalité les lieux loués (V. n<sup>os</sup> 131 et suiv.) ;

2<sup>o</sup> Lorsque les lieux loués ne se trouvent pas, au moment de la livraison, dans le même état que lors du bail (V. n<sup>o</sup> 161) ;

3<sup>o</sup> Lorsque le locateur d'un héritage rural loué avec l'indication de sa contenance superficielle ne livre pas toute la quantité spécifiée (V. n<sup>o</sup> 642) ;

4<sup>o</sup> Lorsque le locataire est obligé de souffrir, durant le bail, des réparations urgentes et nécessaires (V. n<sup>os</sup> 176 et suiv.) ;

5<sup>o</sup> Lorsque le locataire se trouve privé de sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété ou tout autre droit dans ou sur la chose louée (V. n<sup>os</sup> 214 et suiv.) ;

6<sup>o</sup> Lorsque le locataire est atteint dans sa jouissance à raison des vices ou défauts cachés de la chose louée (V. n<sup>os</sup> 233 et suiv.) ;

7<sup>o</sup> Lorsque les lieux loués sont, en tout ou en partie, détruits par force majeure ou expropriés pour cause d'utilité publique (V. n<sup>os</sup> 250 et suiv.) ;

8<sup>o</sup> Lorsque la récolte de l'héritage rural loué pour un an est perdue en totalité ou en grande partie par cas fortuit ou force majeure (V. n<sup>os</sup> 645 et s.).

**366.** La diminution du loyer se calcule en proportion de l'étendue de la partie des lieux dont le locataire a été privé et du temps pendant lequel il en a été privé.

**367.** Toutes les fois que le locataire ou fermier a droit à une diminution de prix ou à une indemnité, il ne peut être obligé à payer le loyer avant la liquidation de l'indemnité (Duv., III, 480 ; Tropl., I, 331).

Vainement, dit Duvergier, le bailleur prétendrait que le prix qu'il réclame est certain, liquide et exigible,

tandis que la créance du locataire est incertaine, au moins quant à sa quotité. Les règles de la compensation ne sont point applicables dans cette hypothèse.

#### SECTION IV

##### DE L'OBLIGATION DE LAISSER VISITER LES LIEUX LOUÉS.

**368.** “La bonne foi, dit Pothier (203), oblige le locataire d'une maison à la faire voir aux personnes qui viennent la visiter pour l'acheter, lorsqu'elle est mise en vente, et pareillement aux personnes qui dans la dernière année du bail, lorsque le locateur a mis un écriteau pour la louer, viennent la visiter pour la prendre à loyer.”

Cette obligation n'est pas spécialement exprimée par la loi ; mais elle résulte de l'article 1024 du Code Civil qui porte ce suit : “Les obligations d'un contrat s'étendent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les conséquences qui en découlent d'après sa nature, et suivant l'équité, l'usage ou la loi.”

Il est évident que l'obligation du locataire de laisser voir les lieux, à la fin du bail, aux personnes à qui le propriétaire a l'intention de vendre ou de louer, découle de la nature même du bail, autant que de l'équité pure. Si le locataire pouvait impunément refuser l'accès des lieux à ces personnes qui ne le troublent nullement dans sa jouissance, et surtout dans un temps où il n'a aucun intérêt à s'opposer à leur visite, puisqu'il est à la veille de quitter les lieux, il porterait atteinte aux droits du locateur en le privant de la faculté de disposer de sa chose.

Toutefois on ne pourrait contraindre le locataire à laisser visiter les lieux que dans les délais fixés pour la signification des congés, et à des heures raisonnables du jour (Agn., 420 ; Laterr., ch. 2, sect. 1<sup>re</sup>, p. 34).

**369.** La contravention du locataire le rend passible



de dommages-intérêts envers le propriétaire, pour le préjudice qu'il ferait éprouver à ce dernier, en empêchant la relocation ou la vente de l'immeuble loué (V. Saug., 135; Agn., 432 et suiv.).

## SECTION V

### DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE QUI RÉSULTENT DES CLAUSES PARTICULIÈRES DU BAIL.

**370.** Le locataire est obligé d'accomplir tout ce qu'il a promis par les clauses particulières du bail, pourvu que ces clauses soient licites.

Ces clauses sont très nombreuses et très variées. On convient souvent, par exemple, que le locataire ou fermier sera tenu de payer les taxes et cotisations imposées sur l'immeuble loué (V. nos 477 et s.); de s'acquitter de certaines réparations autres que locatives, ou d'opérer des améliorations dans les lieux loués; ou d'accomplir certaines autres prestations.

---

## CHAPITRE III

### DES DROITS DU LOCATEUR.

**371.** Outre les droits du locateur qui naissent de chacune des obligations du locataire et dont nous avons parlé précédemment, la loi accorde au locateur, pour lui assurer l'exécution du contrat et surtout le paiement des loyers et fermages, certains droits particuliers qui consistent :

1<sup>o</sup> Dans un droit de gage ou privilège sur les meubles et effets mobiliers qui garnissent les bâtiments loués et sur les ustensiles et les fruits de la ferme;

2<sup>o</sup> Dans un droit de suite, en vertu duquel il peut suivre et saisir ces effets sur lesquels il conserve son

privilège, en quelque lieu qu'ils se trouvent, s'ils ont été déplacés et enlevés sans son consentement ;

3<sup>o</sup> Dans un droit de préférence aux autres créanciers de ses locataires ou fermiers, sur ces objets, pour les créances résultant du bail.

Ces différents droits du locateur feront l'objet des trois sections suivantes, auxquelles nous en ajouterons une quatrième dans laquelle nous traiterons spécialement de la saisie-gagerie.

## SECTION PREMIÈRE

### DU PRIVILÈGE DU LOCATEUR.

**372.** “ Le locateur, dit l'article 1619 du Code Civil, a pour le paiement de son loyer et des autres obligations résultant du bail, un droit privilégié sur les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée.”

**373.** Le privilège a lieu non seulement pour les obligations qui sont de l'essence ou de la nature du bail, comme le paiement des loyers, la réparation des dommages causés par le locataire ou fermier ; mais aussi pour toutes les obligations qui résultent des clauses particulières du bail, telles que l'obligation de faire des améliorations, de rembourser les avances faites par le bail en espèces ou en bestiaux par le propriétaire au fermier (Poth., 254 ; Dur., XIX, 97 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 125 ; Mourl., III, 1276).

**374.** Dans les baux des maisons, le privilège s'étend sur les meubles meublants et effets mobiliers du locataire ; si c'est un magasin, boutique ou fabrique, le privilège s'étend sur les marchandises qui y sont contenues.

Dans les baux à ferme, le privilège s'étend sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ainsi que sur les meubles meublants et effets mobiliers qui se trouvent dans la maison et ses dépendances et sur les fruits



produits pendant le bail (C. C., art. 1620 ; C. P. C., art. 873).

**375.** On ne doit pas considérer comme meubles meublants sujets au privilège du locateur les titres de créance, billets et obligations, les livres de comptes et l'argent monnayé (Poth., 250, 251).

C'est l'avis unanime des auteurs (1).

(1) A part cette exception, tous les effets qui *garnissent* la maison louée sont sujets au privilège.

Le principe est incontesté ; mais les auteurs ne s'accordent pas tous sur la question de savoir quels sont les meubles que l'on doit considérer comme garnissant ou ne garnissant pas les lieux. La plupart veulent qu'il n'y ait de meubles garnissants que ceux qui sont *apparents*, et non ceux qui ne sont pas en évidence, et ils exemptent du privilège non seulement l'argent comptant et les titres de créance, mais aussi les pierreries, bagues et bijoux ; quelques-uns exemptent même du privilège certains autres objets que l'on a coutume de tenir sous clef, comme le linge, la vaisselle, les argenteries, etc.

D'un autre côté, Pothier (246 et 248) fait la distinction suivante :

Où les bijoux et autres effets semblables que le locataire tient renfermés appartiennent à des tiers, ou ils appartiennent au locataire.

Si ces objets ont été donnés en dépôt ou en nantissement par un tiers au locataire qui les tient enfermés, ils ne répondent pas du loyer, car on ne peut pas dire qu'ils garnissent la maison ; ils n'y sont que momentanément jusqu'à ce que le locataire les remette à qui de droit. Et d'ailleurs le locateur n'a pas compté sur ces effets qui ne sont point en évidence.

Mais si ces mêmes effets appartiennent au locataire ou aux sous-locataires, ils sont affectés au privilège du locateur, car ils sont dans la maison pour y demeurer, et ils la garnissent.

Paul Pont (*Priv. et hyp.*, I, 121) et Mourlon (III, 1277, p. 585, note 1) soutiennent que ces distinctions sont arbitraires, et que pour décider si les effets sont sujets au privilège, il suffit qu'ils se trouvent dans la maison pour y demeurer ou y être consommés et que le locateur ait pu les considérer comme une sûreté pour son loyer, qu'ils soient d'ailleurs apparents ou enfermés, ou qu'ils appartiennent à des tiers ou au locataire.

**376.** Sont aussi exclus du privilège du locateur les effets que la loi déclare insaisissables (V. n° 415) (1).

**377.** Le droit du locateur s'étend aux effets mobiliers des sous-locataires jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent au locataire principal (C. C., art. 1621 ; V. n°s 467 et s.).

Le bailleur d'un fonds de terre, pour exercer son droit contre le sous-fermier, doit choisir entre les fruits perçus par le sous-fermier et la sous-ferme qu'il doit (Poth., 234).

Le droit du locateur s'étend même aux meubles des personnes logées gratuitement par le locataire, et ces meubles répondent du loyer à proportion de la partie qu'ils occupent (Poth., 236 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 119 ; Agn., 448).

**378.** Ce droit s'étend aussi aux effets mobiliers appartenant à des tiers lorsqu'ils sont sur les lieux avec leur consentement exprès ou implicite (C. C., art. 1622).

Ainsi les effets dont le locataire ne serait que le dépositaire, ou qui lui auraient été prêtés, loués ou donnés en gage sont compris dans le privilège du locateur (C. P. C., art. 608).

**379.** Cette règle est fondée sur la nécessité qu'il y a d'assurer le paiement des loyers. D'ailleurs, en louant, le locateur compte sur les meubles qui sont dans la maison, sans savoir s'ils appartiennent ou non au locataire. Il est bien vrai que le locataire ne peut obliger la chose d'autrui sans le consentement de celui à qui elle appartient, mais il le peut avec son consentement. Or celui qui prête, loue ou dépose à quelque titre que ce soit des meubles dans la maison du locataire est

(1) Jugé que même si le bail principal contient une prohibition de sous-louer, un sous-locataire peut former opposition à la saisie pratiquée par le locateur sur ses meubles qui sont déclarés insaisissables par l'article 556 du Code de Procédure civile (Jones v. Albert et Bertrand, L. N., VII, 277).



censé, en souffrant qu'ils garnissent cette maison, consentir à ce qu'ils répondent du loyer (Poth., 241 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 119 ; Mourl., III, 1278) (1).

**380.** Les meubles loués, prêtés, ou donnés en gage au locataire par une tierce personne sont sujets au paiement du loyer, quand bien même le propriétaire de ces meubles aurait stipulé qu'il ne consentait point à ce qu'ils répondissent du loyer. Cette stipulation n'aurait aucun effet vis-à-vis du locateur qui l'aurait ignorée (Poth., 242 ; Tropl., *Priv. et hyp.*, I, 151).

**381.** Le principe que le privilège du locateur s'étend aux effets des tiers qui garnissent les lieux loués a souvent été mis en application par nos tribunaux.

Il a été jugé par la Cour de Révision de Montréal qu'une voiture laissée volontairement par un tiers en la possession d'un locataire pendant plusieurs mois est sujette au droit de gage du locateur qui peut la saisir et la faire vendre pour son loyer, à défaut de preuve que le locateur avait raison de croire que la voiture n'appartenait pas à son locataire (Beaudry *v.* Lafleur, et Perry, L. C. J., XXIV, 150).

L'adjudicataire de meubles saisis et loués depuis leur vente judiciaire ne peut les soustraire au droit du locateur lorsqu'ils ont toujours garni les lieux loués (Léveillé *v.* Labelle, et Houle, L. C. J., XVI, 54).

**382.** De ce que les effets des tiers sont sujets au privilège du locateur parce qu'ils sont censés garnir les lieux loués du consentement de ces tiers, il résulte que le locateur, même de bonne foi, n'aurait point de privilège sur les objets volés ou perdus qui ont été apportés dans la maison occupée par son locataire, si le propriétaire

(1) On ne peut pas dire la même chose dans le cas d'un dépôt nécessaire, par exemple, si une personne a porté dans la maison du locataire ses meubles pour les préserver d'un incendie (Poth., 247).

de ces effets les revendiquait dans les trois ans à compter du jour du vol ou de la perte. On ne peut pas dire que ce soit par la volonté du propriétaire que ces effets aient été introduits dans les lieux loués (Arg. de l'art. 2268; C. P. C., art. 609; Poth., 243; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 122).

**383.** Les effets garnissant les lieux loués cesseraient d'être sujets au droit de gage du locateur si l'on prouvait, par toute espèce de moyen légal, qu'il savait que ces effets n'appartenaient pas à son locataire, ou s'il était notoire qu'ils ne lui appartenaient pas (Tropl., *Priv. et hyp.*, I, 151; Mourl., III, 1278; P. Pont, *loc. cit.*).

**384.** Jugé qu'un cheval laissé en la possession du locataire n'est pas sujet au paiement du loyer, si le locateur a reçu avis que le cheval n'appartenait pas au locataire (Sheridan *v.* Tolan, et Anderson, L. N., V. 298).

**385.** En vertu de l'article 1622 du Code Civil, le locateur est réputé savoir que les effets mobiliers n'appartiennent pas au locataire, s'ils ne se trouvent sur les lieux loués qu'en passant ou accidentellement, comme les effets d'un voyageur dans l'hôtel, les articles envoyés chez un ouvrier pour y être réparés, ou chez un *encanteur* pour y être vendus (1).

**386.** Les articles énumérés ci-dessus ne sont que des exemples, et ne sont pas les seuls qui soient exclus du privilège du locateur. Ainsi un piano mis en entrepôt chez un marchand d'instruments de musique

(1) Jugé que lorsque des effets consistant en chevaux, voitures, harnais, appartenant à un tiers et saisis-gagés par le locateur sur les lieux loués, ont été continuellement en la possession du mari de la femme locataire, qui les employait pour voyager la plupart du temps comme engagé de ce tiers, ils ne doivent pas être considérés comme ne se trouvant qu'accidentellement ou en passant sur les lieux loués, et sont sujets au privilège du locateur (Thomas *et al* *ès qual. v.* Coombe *et vir* et Ames *et al*, L. N., VII, 77).



par une tierce personne ne se trouve qu'en passant sur les lieux et par conséquent n'est pas sujet au privilège du locateur pour son loyer (Ireland et Henry, L. C. J., XX, 327).

On doit en dire autant du linge que l'on remet à une blanchisseuse pour qu'elle le blanchisse, de l'étoffe que l'on donne à un tailleur pour en faire un habit, des montres qu'un horloger est chargé de réparer, des livres mis chez un relieur pour être reliés, etc. (Poth., 245).

On doit en dire autant du bois que l'on met dans un moulin pour y être scié (Price et Hall, Q. L. R., II, 88).

**387.** Jugé que par l'article 161 de la Coutume de Paris (1) le privilège accordé au propriétaire sur les meubles trouvés dans les lieux loués, est fondé sur la présomption que ces meubles sont la propriété du locataire; et ce privilège ne s'étend pas aux meubles que le propriétaire a dû savoir ne pas appartenir au locataire. Des marchandises mises en entrepôt dans cette partie du magasin pour répondre des droits de douane, ne sont pas assujetties au privilège du propriétaire.—Il semble que des marchandises livrées à un voiturier pour être transportées ou à une autre personne exerçant un emploi ou trafic public, pour en prendre soin ou en disposer suivant la ligne de ce commerce, ne sont pas assujetties au privilège du propriétaire; en d'autres termes, les marchandises d'un principal pendant qu'elles sont entre les mains de son facteur, ou aux mains des courtiers, *encanteurs* ou marchands à commission, ne sont pas soumises à ce privilège (Easty et la fabrique de Montréal, L. C. R., XVII, 418).

Cette opinion est conforme à celle de Troplong (*Priv. et hyp.*, I, 173), suivant laquelle on ne doit pas soumettre au privilège du locateur les marchandises qui se trou-

(1) Les articles 161, 162 et 171 de la Coutume de Paris forment la base du droit actuel relativement au droit de gage et au droit de suite du locateur.

vent dans les magasins d'un commissionnaire locataire (V. aussi P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 122).

**388.** Jugé qu'un cheval appartenant à un commerçant de chevaux et qui est mis en pension dans un hôtel ne peut être saisi par droit de suite pour loyer dû par l'hôtelier au propriétaire de l'hôtel (Delvecchio v. Lesage, et Cléroux, et Desmarais, R. L., IX, 550).

**389.** L'espèce suivante nous fournit un cas remarquable où les effets échappent au privilège du locateur. Un nommé Côté avait acheté des instruments aratoires de Gingras, qui en faisait commerce, et qui devait les livrer sans délai. L'hiver étant survenu, les instruments ne furent pas livrés tel que convenu, de crainte de les endommager. Quelques mois après, vers le printemps, ils furent saisis pour le loyer dû par Gingras. Il a été jugé que dans les circonstances ces effets ne garnissaient qu'accidentellement les lieux loués et qu'ils n'étaient pas sujets au privilège du locateur (McGreevy v. Gingras, et Côté, Q. L. R., III, 196) (1).

**390.** Le locateur a-t-il un privilège sur les effets mobiliers qui ont été vendus sans terme au locataire et que celui-ci n'a pas payés ? — V. n° 407.

**391.** La loi accorde au locateur un privilège, non pas en sa qualité de propriétaire, mais en sa qualité de locateur. C'est pourquoi l'usufruitier ou le possesseur qui loue une maison ou une ferme dont il a l'usufruit ou la possession peut exercer ce droit. Un simple locataire qui a sous-loué a le même droit sur les meubles et les fruits de son sous-locataire, par rapport auquel il est un locateur (Poth., 231 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 117).

**392.** Jugé qu'un gage spécial donné par le locataire à son locateur pour sûreté de son loyer, ne fait pas

(1) Ce jugement a été renversé en révision sur une question de procédure (Q. L. R., IV, 203).



perdre à ce dernier son privilège sur les autres meubles du locataire (*Terroux v. Gareau*, L. C. J., X, 203).

**393.** Jugé que quoique le locateur ait un privilège pour ses loyers sur les effets garnissant les lieux loués, il ne peut exercer ce privilège par lui-même. Il faut qu'il obtienne l'autorité de la Cour (*Gagnon v. Hayes*, L. C. R., XV, 170).

## SECTION II

### DU DROIT DE SUITE.

**394.** Quoique les meubles n'aient pas de suite par hypothèque (C. C., art. 2022), le locateur a droit de suivre les meubles sur lesquels il a acquis un privilège.

Dans l'exercice de son privilège, il peut suivre et saisir ailleurs que sur les lieux loués, même pour les sommes non encore exigibles, les meubles et effets qui garnissaient lesdits lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et ce dans les huit jours qui suivent le déplacement.

Cependant si ces effets consistent en marchandises, ils ne peuvent être saisis qu'autant qu'ils continuent d'être la propriété du locataire (C. C., art. 1623 ; V. n° 419).

**395.** Le locateur peut, dans le temps prescrit, suivre et saisir les effets enlevés de la maison ou de la ferme, soit contre le locataire s'ils sont encore en sa possession, soit contre le nouveau locateur ou le propriétaire sur la propriété de qui auraient été transportés les effets enlevés, soit même contre un acheteur de bonne foi ou un créancier qui les aurait reçus de bonne foi en paiement ou en nantissement.

Le privilège du premier locateur sur les meubles qui ont garni sa propriété doit primer celui du nouveau locateur chez qui ces meubles ont été transportés (*Poth.*, 261, 262).

**396.** Jugé que quand un locataire transporte dans un autre lieu ses meubles qui ont été saisis-gagés, le nouveau locateur n'acquiert pas de privilège sur iceux au préjudice du premier locateur (*Gagnon v. McLeish*, R. de L., II, 440).

**397.** Le locateur peut exercer le droit de suite pour le recouvrement des sommes non échues. Suivant l'article 873 du Code de Procédure Civile, le locateur "peut suivre et saisir ailleurs, même pour les sommes *non encore exigibles*, les meubles et effets qui garnissaient la maison ou lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et ce, dans les huit jours qui suivent ce déplacement."

**398.** Ce point a souvent été décidé par nos tribunaux, dont nous allons citer quelques arrêts.

1<sup>o</sup> Il a été jugé par la Cour d'Appel de Québec, le 10 octobre 1854, que par l'ancien droit français, qui est la loi du pays, et par la jurisprudence des tribunaux, un bailleur a le droit de faire saisir-arrêter par voie de saisie-gagerie ou de saisie-gagerie en mains tierces par droit de suite, les meubles et effets sur lesquels il a acquis un gage ou privilège et qui ont été enlevés des lieux loués; et ce aussi bien pour les loyers dus, quand il y en a d'échus, que pour ceux à échoir, quand il n'y en a pas de dus (*Aylwin et Gilloran*, L. C. R., IV, 360).

"Le fait, disait sir L. H. Lafontaine, juge en chef, que lors de la saisie-gagerie il n'y avait pas encore un seul quartier de loyer d'échu, ne peut pas militer contre la validité de cette saisie. Autrement le gage du locateur, quoique bien et dûment acquis, deviendrait en pareil cas tout à fait illusoire, s'il fallait attendre l'échéance d'un terme de loyer pour pouvoir pratiquer cette saisie. En effet, la loi n'accordant au propriétaire pour faire cet acte conservatoire de son gage, que huit jours à compter de l'enlèvement des meubles de sa maison, il s'en suivrait qu'il serait toujours au pouvoir du locataire d'ané-



antir ce gage en quittant les lieux neuf ou dix jours seulement avant l'échéance d'un terme de loyer."

2° Un locataire ayant loué une propriété pour deux ans, avait enlevé les effets garnissant les lieux avant l'expiration du bail. Le locateur saisit par voie de saisie-gagerie les effets qui étaient restés dans les lieux loués et par voie de saisie-gagerie par droit de suite les effets qui avaient été enlevés. Le locataire plaida qu'il ne devait pas de loyer et que les procédés du locateur n'étaient pas légaux; mais la Cour décida que l'action était bien fondée en tous points. Elle jugea qu'un bailleur avait droit de faire saisir par saisie-gagerie simple et par droit de suite les effets du locataire sur lesquels il avait un droit de gage et qui avaient été enlevés des lieux loués, et que ces effets étaient affectés au privilège du locateur pour le paiement des loyers dus et à devenir dus en vertu du bail. La Cour maintint la saisie pour tout le loyer qui était devenu dû lors du jugement, bien qu'il n'en fût pas dû lors de la saisie (*Rodier v. Joly*, L. C. J., IV, 15).

3° Par la loi du pays et la jurisprudence des tribunaux, un bailleur a le droit de faire saisir-arrêter, par voie de saisie-gagerie par droit de suite, les meubles et effets de son locataire qui ont été enlevés des lieux loués, et ce aussi bien pour les loyers à échoir, quand il n'y en a pas de dus, que pour ceux déjà dus et échus. Ces meubles et effets sont affectés au droit de gage et privilège du bailleur pour le paiement des loyers dus et à devenir dus en vertu du bail et de la convention. Le fait seul de la part du locataire d'avoir enlevé les meubles qui garnissaient les lieux loués pour sûreté du paiement des loyers, et de les avoir transportés ailleurs, donne, en faveur du bailleur, ouverture au droit d'action non seulement pour les loyers alors échus, mais de plus pour le recouvrement de ceux à échoir en vertu du bail ou de la convention (*Houle v. Godère*, L. C. J., XVIII, 151).

4° L'acquéreur d'un immeuble à une vente judiciaire ayant intenté contre l'occupant, qui avait enlevé ses effets, une action pour les loyers échus et pour ceux à échoir pour le reste de l'année, et le défendeur ayant plaidé qu'il occupait sans bail, il a été jugé que celui-ci était responsable du loyer de toute l'année (*Lacroix v. Prieur*, L. C. J., III, 42).

5° Même décision dans la cause de Deslongchamps *et al* contre Payette (L. C. J., III, 44).

6° Dans une saisie-gagerie par droit de suite pour loyer non échu, la saisie doit être—le nouveau locateur étant mis en cause—déclarée tenante jusqu'à la fin du bail, si la défenderesse ne paie pas plus tôt le montant du loyer, ou si le bail n'est pas résolu auparavant; et la défenderesse doit être condamnée à payer les dépens (*Sansfaçon v. Boucher et al*, Q. L. R., VI, 384).

7° Dans l'espèce suivante, le défendeur avait occupé la maison du demandeur, par simple tolérance, depuis le 1<sup>er</sup> mai 1878 au 1<sup>er</sup> mai 1879. Au commencement de mai 1879, il quitta les lieux et le demandeur prit une saisie-gagerie par droit de suite pour assurer le paiement de la somme de \$240 de loyer pour l'année commencée. Le défendeur plaida entre autres choses qu'il ne devait pas de loyer au moment de l'action. La Cour décida que le défendeur était tenu de payer la valeur de l'occupation de la maison pour toute l'année 1879. "Mais, dit l'honorable juge Torrance, comme l'année n'est pas encore expirée, je crois qu'il est difficile de prononcer une condamnation pécuniaire en ce moment, et même avant l'expiration de l'année. La Cour renvoie le plaidoyer du défendeur, excepté quant au loyer non encore dû au moment de la saisie, et maintient la saisie pour le loyer à échoir le 1<sup>er</sup> mai 1880 (*Joseph v. Smith*, L. N., III, 115).

**399.** Le locateur peut-il revendiquer entre les mains d'un tiers les meubles qui ont été enlevés des lieux loués?



La question a été résolue affirmativement par la Cour d'Appel de Montréal dans les circonstances suivantes.

Un Mr Auld avait loué, avec défense de sous-louer, une maison sise à Montréal et appartenant à sa femme, à Berwick qui avait pris possession de cette maison en mai 1860 et l'avait occupée par reconduction tacite jusqu'en novembre 1861, alors que, sans le consentement du locateur, il l'avait sous-louée à un nommé Pradget. Celui-ci était entré immédiatement en jouissance de la maison dans laquelle il avait placé, entre autres meubles, un piano que Laurent et Laforce lui avaient loué. En février 1862, Pradget quitta Montréal et enleva tous les meubles de la maison, excepté le piano. Le 10 mars 1862, ayant appris le départ de Pradget, Laurent et Laforce firent saisir-revendiquer le piano, qui fut enlevé sans la connaissance de Auld. Ayant appris le fait, celui-ci fit émaner une saisie-gagerie par droit de suite, dans les huit jours, pour saisir le piano dans les mains de Laurent et Laforce, comme en étant les détenteurs, et demandèrent dans leurs conclusions que ces derniers fussent condamnés conjointement et solidairement à rapporter à leurs frais le piano dans la maison ; que le piano fût vendu pour payer le loyer ; qu'à défaut de replacer ledit piano dans la maison, dans un délai à être fixé par la Cour, Laurent et Laforce fussent condamnés conjointement et solidairement à payer à Auld le montant du loyer et des dommages réclamés par l'action.

La Cour de première instance renvoya l'action comme défectueuse dans la forme, et jugea que le locateur qui réclame un droit de gage sur un meuble garnissant les lieux loués, ne peut saisir-revendiquer ce meuble entre les mains d'un tiers et demander qu'il soit remplacé dans la maison pour répondre du loyer, à moins qu'il n'assigne en même temps le locataire, son débiteur (Auld *v.* Laurent *et al.*, L. C. J., VII, 49).

Mais la Cour d'Appel renversa ce jugement et décida

qu'un locateur, comme un créancier hypothécaire, peut poursuivre une tierce personne qui détient un objet sujet au paiement du loyer ; qu'un piano appartenant à une tierce personne, mais qui a garni, comme meuble meublant, la maison louée, peut être revendiqué par le locateur dans les mains du propriétaire même de ce piano, par voie de saisie-gagerie par droit de suite, dans les huit jours de son enlèvement de la maison louée ; et que si l'objet revendiqué ne peut être retrouvé, il sera enjoint au défendeur, en la possession de qui se trouve cet objet, de le rapporter dans la maison d'où il a été enlevé, ou d'en payer l'estimation au locateur (Auld et Laurent, L. C. J., VIII, 146).

**400.** Pour que le locateur puisse exercer son privilège, il ne faut pas qu'il ait laissé passer le temps déterminé par la loi. Le délai est de huit jours (1). Il a été jugé que le locateur pouvait faire valoir son privilège après les huit jours de l'enlèvement des effets qui garnissaient les lieux loués, et même après l'expiration du bail ; et que les tiers seuls pouvaient alors s'opposer à l'exercice de ce privilège (V. *Mondelet v. Power*, L. C. J., I, 276 ; *Beaudry v. Rodier*, L. C. J., X, 202 ; *Serrurier v. Lagarde*, L. C. J., XIII, 252 ; *Thouin v. Rosaine*, et *Archambeault*, L. N., VII, 287).

Mais en présence du texte formel de l'article 1623 du Code Civil et de l'article 873 du Code de Procédure, qui limitent à huit jours l'exercice du droit de suite, nous préférons nous en tenir à la décision rendue dans la

(1) Ce délai était fixé, dans l'ancien droit, par l'usage des différents lieux ; il était très court. Suivant Pothier (257), dans la province de l'Orléanais, le locateur d'une maison avait huit jours pour suivre les meubles qui avaient été enlevés, et le locateur d'une métairie en avait quarante.

L'article 2102 du Code Napoléon fixe ce délai à quinze jours pour les meubles garnissant une maison, et à quarante jours pour ceux garnissant une ferme.



cause de Hearn contre Vézina, et d'Orsonnens (Q. L. R., VI, 93), qui déclare absolu le délai de huit jours, et qui arrête que le locateur ne peut, même par une convention avec un tiers, étendre la durée de son privilège sur les meubles en la possession de son locateur à plus de huit jours à compter de leur enlèvement des lieux loués, quand bien même les meubles seraient la propriété de ce tiers (1).

**401.** Le locateur perdrait également son privilège et son droit de suite s'il avait consenti, même tacitement, à l'enlèvement des effets. La simple connaissance du transport des meubles, sans réclamation de la part du locateur, suffirait pour lui interdire le droit de réclamer (Poth., 265 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 131).

Par argument de l'article 2268 du Code Civil, on doit décider en outre que le locateur ne pourrait revendiquer les meubles enlevés des lieux loués entre les mains de celui qui les aurait achetés de bonne foi d'un commerçant trafiquant en semblables matières, ou dans une foire, sur un marché ou à une vente publique. Cette exception est admise en faveur du commerce.

C'est encore dans le but de favoriser les transactions commerciales que l'article 1623 stipule que si les objets garnissant les lieux loués consistent en marchandises, ils ne peuvent être saisis qu'en autant qu'ils continuent d'être la propriété du locataire.

**402.** Quand les meubles du locataire sont plus que suffisants pour garantir le loyer échu et celui à échoir, le locataire a évidemment le droit de disposer de quelques-uns de ses meubles. Pourvu qu'il ne porte pas

(1) Jugé que le gage du locateur sur les effets du locataire n'empêche pas que le locataire puisse les vendre à un tiers, même lorsque le loyer est dû. La vente est valable, à moins que le locateur ne saisisse par droit de suite les effets vendus et qu'il ne procède à jugement (*Archibald et al v. Shaw, et McDonald et vir*, L. C. J., XIV, 277).

atteinte à la sûreté du locateur, celui-ci ne pourrait réclamer. Le locateur ne pourrait pas se plaindre non plus si le locataire remplaçait les meubles dont il veut disposer par d'autres meubles ou par des sûretés (Poth., 268; Duv., IV, 17; Tropl., II, 532 et *Priv. et hyp.*, I, 164; Laur., XXV, 425;—*contrà*, P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 132).

Ainsi il a été jugé que pour exercer la saisie-gagerie par droit de suite, le locateur doit prouver que le locataire n'a pas laissé d'effets suffisants pour garantir le loyer (*Zeigler v. McMahon*, R. de L., I, 95; *Tracey v. Lazure*, L. C. J., X, 256).

### SECTION III

#### DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATEUR.

**403.** Le locateur ne peut s'opposer à la saisie et vente des meubles affectés à son gage; il ne peut exercer son privilège que sur le produit de la vente, par opposition à fin de conserver (C. P. C., art. 582) (1).

**404.** Lorsque les meubles et effets ont été saisis et vendus, l'officier qui était chargé du bref d'exécution peut remettre au créancier saisissant les deniers provenant de la vente; mais si une opposition à fin de conserver a été mise entre ses mains, il doit rapporter les deniers devant le tribunal pour être adjugés à qui de droit.

Le demandeur a droit de les toucher par préférence

(1) Dans l'ancien droit, le locateur pouvait s'opposer à la saisie faite par un créancier des meubles de ses locataires ou fermiers et en obtenir main-levée, à moins que le créancier ne se fût chargé de toutes les obligations du bail, tant pour le passé que pour l'avenir, et n'eût donné caution (Poth., 269; *Proc. civ.*, 4<sup>e</sup> partie, ch. 2, sect. 2, art. 6, § 3).

Bourjon souhaitait la réformation de ce droit qu'il trouvait abusif (V. tome II, liv. 6, tit. 8, ch. 2, sect. 5, § 1, n<sup>os</sup> 59 et s.).



à tous les créanciers chirographaires, sauf néanmoins le droit d'un saisissant antérieur pour ses frais, le cas de la déconfiture du saisi, et les cas de privilège.

Le privilège est une cause de préférence: c'est le droit qu'a un créancier d'être préféré à d'autres créanciers suivant la cause de sa créance. Les privilèges peuvent être sur les biens meubles, ou sur les immeubles, ou enfin sur les biens meubles et immeubles à la fois. Il ne sera question ici que des privilèges qui affectent les meubles, lesquels peuvent être sur la totalité des biens meubles ou sur certains meubles seulement (C. P. C., art. 601 à 604 ; C. C., art. 1981 à 1983, 1992, 1993) (1).

**405.** Les créances privilégiées sur les biens meubles sont les suivantes, et lorsqu'elles se rencontrent, elles

(1) Le privilège résulte de la loi et est indivisible de sa nature. Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges, ou par la cause des créances. Les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence (C. C., art. 1983 à 1985).

Celui qui a acquis subrogation aux droits du créancier privilégié exerce le même droit de préférence. Cependant ce créancier est préféré, pour ce qui peut lui rester dû, aux subrogés envers qui il ne s'est pas obligé à fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation est acquise. Ceux qui ont simple subrogation légale aux droits d'un même créancier privilégié sont payés par contribution (C. C., art. 1986, 1987).

Les cessionnaires de différentes parties d'une même créance privilégiée sont aussi payés par concurrence, si leurs transports respectifs sont faits sans la garantie de fournir et faire valoir. Ceux qui ont obtenu transport avec cette garantie sont payés par préférence aux autres; eu égard néanmoins entr'eux à la date de la signification de leurs transports respectifs (C. C., art. 1988).

Les créanciers et légataires qui ont droit à la séparation du patrimoine du défunt conservent à l'égard des créanciers de ses héritiers ou légataires un droit de préférence et tous leurs privilèges sur les biens de la succession qui peuvent être affectés à leurs créances (C. C., art. 743, 802, 966 et 1990).

sont colloquées, aux termes de l'article 1994 du Code Civil, dans l'ordre de priorité et d'après les règles ci-après (à moins qu'il n'y soit dérogé par des lois spéciales) :

1° Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun (C. C., art. 1995, 1996 et C. P. C., art. 606) ;

2° La dîme sur les récoltes qui y sont sujettes (C. C., art. 1997) ;

3° La créance du vendeur (C. C., art. 1998 à 2000) ;

4° Les créances de ceux qui ont droit de gage et de rétention sur certains objets (C. P. C., art. 610) (1) ;

5° Les frais funéraires, qui se prennent sur tous les biens meubles du défunt, suivant l'état de fortune de celui-ci, et qui comprennent le deuil de la veuve (C. C., art. 2002) ;

6° Les frais de la dernière maladie, qui comprennent ceux des médecins, apothicaires et garde-malades, et se prennent aussi sur tous les meubles du défunt. Dans le cas de maladie chronique, le privilège n'a lieu que pour les frais des derniers six mois de la maladie (C. C., art. 2003) ;

(1) Le rang de ceux qui ont conservé le droit d'être colloqués sur les deniers à raison du droit de gage ou de rétention qu'ils avaient sur la chose vendue, s'établit suivant la nature du gage ou de la créance. L'ordre suivant leur est assigné :—le voiturier, qui a droit de rétention sur la chose transportée jusqu'au paiement du voiturage et du fret (C. C., art. 1679) ;—l'hôtelier (Cout. de P., art. 175 ; 39 Vict., ch. 33, P.) ;—le mandataire ou consignataire (C. C., art. 1713, 1722, 1723) ;—le commodataire (C. C., art. 1770) ;—le dépositaire (C. C., art. 1812) ;—le gagiste (C. C., art. 1969, 1975) ;—l'ouvrier sur les choses réparées (C. C., art. 1696) ;—l'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré, pour le remboursement du prix des impenses qu'il a faites sur la chose (C. C., art. 1539).

Ces privilèges n'ont lieu qu'autant que le gage ou droit de rétention subsiste ou pouvait être réclamé au temps où la chose a été saisie, si depuis elle a été vendue (C. C., art. 2001).



7° Les taxes municipales (C. C., art. 2004) ;

8° La créance du locateur (C. C., art. 2005) ;

9° Les gages des serviteurs et les créances des fournisseurs (C. C., art. 2006) ;

10° Les créances de la Couronne contre ses comptables.

En outre, la Couronne a préférence avant tous autres créanciers sur le produit des biens meubles qui d'après des lois spéciales sont sujets aux droits de douane, d'excise, aux droits imposés sur les bois coupés, aux droits de péage et aux droits d'inspection sur les vaisseaux, chemins de fer, et autres (C. C., art. 1989 ; C. P. C., art. 607).

En l'absence de privilège spécial, la Couronne a préférence sur les créanciers chirographaires pour ce qui lui est dû par le défendeur (C. C., art. 611).

**406.** Comme on le voit, il y a plusieurs créances qui priment celle du locateur et qui sont colloquées de préférence lorsqu'elles se trouvent à concourir avec elle (1).

**407.** A l'égard du vendeur non payé, il peut exercer deux droits privilégiés : celui de revendiquer la chose vendue, et celui d'être préféré sur le prix. Dans les cas de faillite, ces droits ne peuvent être exercés que dans les quinze jours qui suivent la vente.

Pour exercer la revendication, il faut que la vente ait été faite sans terme ; que la chose soit encore entière et dans le même état ; qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un tiers qui en ait payé le prix ; que la revendication soit exercée dans les huit jours de la livraison (ou dans les quinze jours en cas de faillite).

(1) Jugé qu'un demandeur a un privilège pour tous ses frais sur les deniers provenant de la vente des meubles d'un locataire, et qu'il a droit d'être colloqué de préférence au locateur de la maison dans laquelle les meubles ont été saisis (*Jervis v. Kelly*, et *Marquis*, L. C. R., IV, 75).

Si la chose est vendue pendant l'instance en revendication, ou si lors de la saisie de cette chose par un tiers, le vendeur est encore dans les délais et la chose dans les conditions prescrites pour la revendication, le vendeur est privilégié sur le produit de la vente à l'encontre du gagiste et du locateur. Mais si le vendeur n'est plus dans les délais, ou s'il a donné terme, la chose étant encore dans les mêmes conditions, son privilège sur le produit passe après ceux du locateur et du gagiste (C. C., art. 1998 à 2000).

**408.** Quelle est l'étendue du droit de préférence du locateur ?

Remarquons d'abord que quand le locateur exerce seul des poursuites contre son locataire et que d'autres créanciers ne se présentent pas pour concourir avec lui, il n'est qu'un créancier ordinaire : l'idée de préférence implique nécessairement un conflit avec d'autres créanciers. Il ne peut alors faire vendre les meubles qui garnissent la maison ou la ferme que jusqu'à concurrence des loyers échus. Le créancier ne peut demander l'exécution d'une obligation qu'à l'échéance du terme, et d'ailleurs la créance du locateur est conditionnelle et subordonnée à la jouissance du locataire, fait incertain qui peut ne pas se réaliser par la perte fortuite de la chose louée (V. cependant n° 420).

Il en est autrement lorsque le locateur est obligé de concourir avec les autres créanciers du locataire, qui ont eux-mêmes saisi les meubles de celui-ci. Les sûretés du locateur se trouvent diminuées, et alors il peut exercer son droit de préférence non seulement pour ce qui est échu, mais encore pour ce qui est à échoir (Tropl., I, 155 ; *Priv. et hyp.*, I, 162 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 126 ; Mourl., III, 1284).

Mais à cet égard il faut faire une distinction entre les baux passés devant notaires et ceux qui n'ont été faits que sous seing privé ou verbalement.



Le bail authentique portant une date certaine, il n'y a pas à craindre que le locateur, par collusion avec son locataire, ait antidaté son titre pour frauder les autres créanciers du locataire en se faisant payer, sur ce qui garnit les lieux loués, quatre ou cinq années de loyer, quand le bail n'avait peut-être été fait que pour deux ans. La bonne foi est alors présumée (quoique cette présomption puisse être détruite par la preuve que le bail est frauduleux), et le privilège du locateur s'étend à tout le loyer échu et à échoir jusqu'à la fin du bail.

Si le bail n'est pas en forme authentique, il n'inspire pas la même confiance ; le privilège n'existe que pour trois termes échus et pour tout ce qui reste de l'année courante (C. C., art. 2005 ; Arg., II, liv. 3, ch. 27, p. 288 ; Poth., 253 ; P. Pont, *loc. cit.*) (1).

**409.** La jurisprudence nous fournit plusieurs décisions sur ce point.

Dans une espèce où le locataire occupait une propriété sans bail, la Cour Supérieure de Québec a jugé, le 15 décembre 1853, que le locateur opposant avait un privilège pour toute l'année, pour le quartier dû le premier août et pour les trois quartiers qui deviendraient dus le premier mai suivant ; en d'autres termes, que le privi-

(1) Les articles 2101 et 2102 du Code Napoléon diffèrent de notre droit relativement à l'ordre des privilèges, en ce qu'ils laissent à la jurisprudence le soin d'établir cet ordre (V. *Rapp. des Cod.*, III, p. 53). L'article 2102 diffère en outre de notre article 2005 relativement à l'étendue du privilège du locateur, en ce qu'il donne au bail sous seing privé ayant date certaine le même effet qu'au bail authentique ; en ce qu'en cas de bail verbal ou sous seing privé sans date certaine, le privilège s'étend pour un an, à partir de l'année courante ; et en ce que les créanciers du locataire, dans le cas où le locateur obtient une collocation, ont droit de relouer à leur profit la maison ou la ferme pour le restant du bail, à la charge de payer au locateur ce qui lui est encore dû. Cette dernière disposition est empruntée à l'ancienne jurisprudence.

lège du propriétaire, à Québec, s'étendait à toute l'année courante (*Earl et al v. Casey et Boisseau*, L. C. R., IV, 30).

Cette décision a été maintenue par la Cour d'Appel (*Tyre et Boisseau*, L. C. R., IV, 466).

Jugé aussi que les meubles et effets mobiliers du locataire sont un gage pour le paiement du loyer de toute l'année, quoique le loyer ne soit pas échu en entier. Que le bail soit authentique ou sous seing privé, le gage ne peut être enlevé tant que le loyer n'est pas payé. Dans cette cause, différents effets du défendeur locataire avaient été saisis par un créancier. Le locateur fit une opposition à fin de conserver, par laquelle il demandait d'être payé par privilège, sur le produit de la vente des effets saisis, du loyer échu des six derniers mois et de tout le loyer à échoir pour le reste de l'année courante ; il fut colloqué suivant sa demande, et après contestation, le rapport de distribution fut homologué (*Bell v. Conlin et Sincennes*, L. C. J., V., 337).

## SECTION IV

### DE LA SAISIE-GAGERIE.

**410.** La *saisie-gagerie* est un acte judiciaire par lequel le locateur, dans l'exercice de son privilège, saisit les effets qui y sont sujets et qui sont sur les lieux, ou dans les huit jours qui suivent leur enlèvement (C. C., art. 1623).

La saisie-gagerie tient plutôt de la nature de l'arrêt que de l'exécution, car elle ne donne pas droit au saisissant de vendre les effets saisis ; il faut qu'il fasse ordonner la vente par la justice (*Poth., Proc. civ.*, 4<sup>e</sup> part., ch. 2, sect. 4).

**411.** " Le propriétaire ou locateur, dit l'article 873 du Code de Procédure, peut faire saisir pour loyers, fermages et autres sommes exigibles en vertu du bail,



les effets et fruits qui se trouvent dans la maison et les bâtiments ou sur la terre louée et sujets à son privilège.

“ Il peut également, continue le même article, suivre et saisir ailleurs, même pour les sommes non encore exigibles, les meubles et effets qui garnissaient la maison ou lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et ce, dans les huit jours qui suivent ce déplacement.”

Dans ce dernier cas, la saisie-gagerie est dite *par droit de suite*.

**412.** Le locateur peut joindre à une action en résiliation, en expulsion ou en dommages-intérêts, une demande pour loyer avec ou sans saisie-gagerie, et même avec arrêt en la possession du locataire ou des tiers, et aussi par droit de suite, s'il est nécessaire (C. C., art. 1624 ; C. P. C., art. 888) (1).

**413.** Le droit de saisie-gagerie découle de la nature de la créance plutôt que de la qualité de celui qui loue (2) ; d'où il suit que ce droit appartient non seulement au propriétaire, mais aussi à tous les locateurs, usufruitiers, ou locataires principaux qui sont des locateurs par rapport à leurs sous-locataires (Bourj., II, liv. 6, tit. 8, ch. 2, sect. 4, nos 28, 29 ; Poth., *Proc. civ.*, 4<sup>e</sup> part., ch. 2, sect. 4 ; Merl., v<sup>o</sup> *Privilège*, p. 22 ; V. n<sup>o</sup> 391) (3).

(1) Lorsque la saisie-gagerie accompagne l'action en résiliation, en expulsion ou en dommages-intérêts, elle peut être portée en vertu de la procédure sommaire spéciale pour les causes entre locateurs et locataires, telle que réglée par les articles 887 et suivants du Code de Procédure (V. notre *Précis de la Procédure sommaire spéciale dans les causes entre locateurs et locataires*, n<sup>o</sup> 50 et suivants).

(2) Jugé qu'un séquestre judiciaire a le droit d'instituer une saisie-gagerie en expulsion contre les locataires de l'immeuble séquestré (Baylis *et al* et Stanton ès qualité, L. C. J., XXVII, 203).

(3) Sous l'ancienne jurisprudence, un tiers qui avait payé le locateur de ce qui lui était dû par le locataire succédait au droit

**414.** Le privilège du locateur s'étendant aux effets des sous-locataires jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent au locataire, il suit de là qu'il peut exercer la saisie-gagerie contre les effets des sous-locataires. Mais ceux-ci ne sont tenus envers le locateur principal que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont ils étaient débiteurs au moment de la saisie, sans cependant pouvoir opposer les paiements faits par anticipation.

Le paiement fait par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation du bail, soit en conformité à l'usage des lieux, n'est pas réputé fait par anticipation (V. nos 467 et suiv.).

**415.** Sont distraits de la saisie-gagerie les effets déclarés insaisissables par l'article 556 du Code de Procédure (41 Vict., ch. 12, sect. 1<sup>re</sup>, P.).

En vertu de cet article, il doit être laissé au débiteur, à son choix :

1° Les lits, literies et bois de lits à l'usage de sa famille ;

2° Les vêtements ordinaires et nécessaires pour lui et sa famille ;

3° Un poêle et son tuyau, une crémaillère et ses accessoires, une paire de chenets, un assortiment d'ustensiles de cuisine, une paire de pincettes et la pelle, une table, six chaises, six couteaux, six fourchettes, six assiettes, six tasses, six soucoupes, un sucrier, un pot au lait, une théière, six cuillères, tous rouets à filer et métiers à tisser destinés à l'usage domestique, une

du locateur pour la répétition de ce qu'il avait payé (V. Poth., 232).

Mais nous n'admettrions la solution, dit P. Pont (*Priv. et hyp.*, I, 117), qu'autant que le tiers qui aurait payé la dette du locataire serait dans le cas d'exciper de la subrogation légale ou conventionnelle (V. les art. 1155 et 1156 du C. C.).



hache, une scie, un fusil, six pièges, les rets et seines de pêche ordinairement en usage, et dix volumes ;

4° Des combustibles et comestibles suffisants pour le débiteur et sa famille pour trente jours et n'excédant pas en tout la valeur de vingt piastres ;

5° Deux chevaux de labour ou deux bœufs de labour, une vache, deux cochons, quatre moutons et leur nourriture pendant trente jours ; plus une charrue, une herse, un traîneau (*sleigh*) de travail, un tombereau, une charrette à foin avec ses roues et les attelages nécessaires à la culture (1).

6° Les outils, instruments ou autres effets ordinairement employés pour son métier jusqu'à la valeur de trente piastres ;

7° Les abeilles jusqu'à la quantité de quinze ruches (2).

**416.** Quand il a été stipulé dans un bail que tous les effets garnissant les lieux loués, sans exception, répondront du loyer, la clause n'est pas contraire à l'ordre public, et le locataire ne peut invoquer en sa faveur les dispositions de l'article 556 du Code de Procédure (Robitaille et Bolduc, Q. L. R., IV, 179).

**417.** Dans une action pour loyer avec saisie-gagerie, il a été jugé qu'un poêle, une table et une couchette, quoique constituant les seuls biens du propriétaire de ces effets, sont sujets à être saisis-gagés et vendus, et que ce n'est qu'en faveur du défendeur, et non des tiers,

(1) Ce paragraphe 5 est celui que la loi de 1882 (45 Vict., ch. 34, P.) a substitué au paragraphe originaire de l'article 556, qui se lisait comme suit : " une vache, quatre moutons, deux cochons et leur nourriture pendant trente jours."

(2) Les effets mentionnés en quatrième, cinquième et sixième lieu ne sont pas exempts de la saisie quand il s'agit du prix de leur acquisition ou lorsqu'ils ont été donnés en gage (C. P. C., art. 556).

Est en outre exempté de la saisie la moitié des gages des journaliers (44-45 Vict., ch. 18, P.).

que ces effets sont exempts de la saisie (Bélangier *v.* Roy et Dorion, R. L., X. 19).

**418.** La saisie-gagerie n'a lieu que pour les loyers échus. Mais, suivant l'article 873 précité du Code de Procédure, si les effets qui garnissaient les lieux loués ont été déplacés sans le consentement du locateur, celui-ci peut les suivre et les saisir pour les sommes *non encore exigibles* (V. n<sup>os</sup> 397 et suiv.).

**419.** Il faut remarquer que si les choses qui garnissaient les lieux loués, et sur lesquelles le locateur a acquis un privilège, consistent en marchandises, elles ne peuvent être saisies, même avant l'expiration des huit jours qui suivent leur déplacement, qu'autant qu'elles continuent d'être la propriété du locataire. Cette exception paraît avoir été admise en France et a prévalu en ce pays dans l'intérêt du commerce (C. C., art. 1623; *Rapp. des Cod.*, II, p. 25) (1).

**420.** En vertu de l'article 1092 du Code Civil (2) le seul fait de l'insolvabilité fait perdre au débiteur le bénéfice du terme stipulé, indépendamment de la question de la diminution des sûretés. Par conséquent le loyer non encore exigible en vertu du bail le devient par l'in-

(1) Toutefois il en serait autrement si ces marchandises étaient vendues frauduleusement comme dans l'espèce suivante.

Un locataire devenu insolvable ayant transporté frauduleusement son fonds de marchandises à un de ses créanciers, une saisie-arrêt avant jugement pratiquée, dans les huit jours de l'enlèvement, entre les mains de ce créancier a été maintenue pour le montant du loyer échu et à échoir en vertu du bail, ces marchandises étant affectées au paiement du loyer, et la vente faite par le défendeur au tiers-saisi a été annulée (Lyman *ès qual. v.* McDiarmid, et Taylor *et al.*, tiers-saisi, L. N., VI, 163).

(2) Cet article se lit comme suit: "Le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il est devenu insolvable ou en faillite, ou lorsque par son fait il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à ses créanciers."



solvabilité du locataire, quoique le gage du locateur ne soit pas diminué.

C'est ce qui a été jugé dans une cause de Ménard contre Pelletier (L. N., VII, 15).

Le demandeur avait pratiqué une saisie-gagerie ; bien qu'au temps de l'action il ne fût dû que \$40 de loyer, il réclamait \$364.50 de loyer à échoir aux termes du bail, en alléguant l'insolvabilité du défendeur ; l'action fut maintenue.

**421.** Il est procédé à saisir les biens du défendeur de la même manière que sur exécution d'un jugement. Le shérif ou l'huissier peut procéder à la saisie dans un autre district, si le débiteur y a transporté ses effets ou s'y est retiré (C. P. C., art. 874, 841).

**422.** Les effets saisis pour loyers ou fermages ne peuvent être laissés sans le consentement du demandeur à la garde du défendeur, à moins qu'il ne donne des cautions approuvées par le shérif ou l'huissier pour garantir la production des effets, et telles cautions sont soumises aux mêmes obligations et passibles des mêmes peines que les gardiens judiciaires (C. P. C., art. 875).

**423.** La saisie-gagerie par droit de suite doit être signifiée au nouveau locateur, qui doit être mis en cause pour la voir déclarer exécutoire (C. P. C., art. 873).

**424.** Cette règle ne s'applique qu'au nouveau locateur. La Cour d'Appel de Montréal a jugé qu'il n'était pas nécessaire qu'une saisie-gagerie par droit de suite pratiquée entre les mains d'une personne qui prétendait avoir acheté les effets saisis fût signifiée au mis en cause (Wilson et Rafter, L. N., II, 211).

**425.** La saisie-gagerie par droit de suite ne peut être pratiquée que dans les huit jours après le déplacement des effets qui garnissaient les lieux loués. Ce délai est de rigueur (V. n° 400).

**426.** Jugé que le droit du locateur de procéder par

voie de saisie-gagerie contre son locataire est un droit absolu. En l'exerçant, il ne se rend pas passible de dommages-intérêts, quel que soit le motif qui l'ait déterminé à agir de rigueur (*David v. Thomas*, L. C. J., I, 69).

---

## CHAPITRE IV

### DES DROITS DU LOCATAIRE.

**427.** En traitant des obligations du locateur, nous avons vu quels sont les droits du locataire, et quelles sont les actions que la loi lui accorde (V. chap. 1<sup>er</sup>). Nous avons à examiner ici deux droits particuliers du locataire : celui de jouir de la chose louée, et celui de sous-louer ou céder son bail.

### SECTION PREMIÈRE

#### DU DROIT DE JOUIR DE LA CHOSE LOUÉE.

**428.** Le locataire a droit de jouir de la chose louée pendant toute la durée du bail (Poth., 277).

Il a droit de jouir non seulement de la chose elle-même, mais encore de tous ses accessoires (V. n<sup>os</sup> 134 et suiv.).

Quant à la manière dont le locataire doit user de la chose louée, voyez ce que nous avons dit ci-dessus, aux n<sup>os</sup> 275 et suivants.

**429.** Le droit du locataire étant purement personnel (V. n<sup>o</sup> 19), il suit de là que si le locateur troublait sa jouissance, le locataire ne pourrait exercer l'action en complainte ; il n'aurait que l'action personnelle aux fins que le locateur soit tenu de le faire jouir sans trouble, et condamné en dommages-intérêts (Poth., 286 ; V. n<sup>o</sup> 189).



**430.** Quels sont les droits d'action du locataire lorsqu'il est troublé dans sa jouissance par des tiers?— V. les n<sup>os</sup> 208, 211 et 216.

**431.** Le droit de jouissance du locataire passe à ses héritiers, comme toute autre créance; il peut même être cédé aux tiers (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 5; Poth., 43, 280; Cérat *v.* Stephens, R. de L., II, 206).

Cependant le colon partiaire ne peut ni céder, ni sous-louer (V. n<sup>os</sup> 714 et suiv.).

## SECTION II

### DU DROIT DE SOUS-LOUER OU DE CÉDER LE BAIL.

**432.** “Le locataire, porte l'article 1638 du Code Civil, a droit de sous-louer ou de céder son bail, à moins d'une stipulation contraire.

“S'il y a telle stipulation, elle peut être pour la totalité ou pour partie seulement de la chose louée, et dans l'un et l'autre cas, elle doit être suivie à la rigueur.”

Cet article renferme en peu de mots des règles importantes.

**433.** D'abord, qu'est-ce que *sous-louer*? qu'est-ce que *céder* un bail?—Ces expressions donnent lieu à deux interprétations.

Suivant la première, *sous-louer* veut dire la sous-location d'une partie seulement de la chose; et *céder* un bail signifie la sous-location de la chose en totalité.

Suivant la deuxième, *sous-louer* signifie la sous-location totale ou partielle de la chose; et *céder* un bail, c'est vendre les droits du locataire, c'est céder ou transporter le bail, en tout ou en partie (Duv., III, 376, 379; Marc., C. N., art. 1717; Tropl., I, 129; Mourl., III, 740, 741).

**434.** Il existe des différences radicales entre une simple sous-location, totale ou partielle, et une cession ou vente de bail, totale ou partielle.

Dans la simple sous-location, qui est une location nouvelle, le locataire principal devient, vis-à-vis du sous-locataire, un véritable locateur, et les droits et obligations réciproques des parties au sous-bail se règlent d'après les dispositions relatives au louage. Au contraire, dans la cession de bail, le cédant joue le rôle d'un vendeur à l'égard du cessionnaire, et ce sont les principes de la vente qui déterminent leurs rapports.

**435.** D'où il suit :

1° Que le sous-locataire peut contraindre le locataire principal, son locateur, à lui délivrer la chose sous-louée en bon état de réparations de toute espèce, tandis que le cessionnaire, comme un acheteur ordinaire, est obligé de prendre la chose dans l'état où elle se trouve au moment de la cession ;

2° Que le locataire principal a un privilège pour son loyer sur ce qui garnit les lieux sous-loués, tandis que ce privilège n'appartient pas au cédant ;

3° Que si un cas fortuit détruit une grande partie des récoltes d'une ferme, le locataire principal de la ferme est tenu d'indemniser le sous-fermier, tandis que le cédant ne doit aucune indemnité au cessionnaire, etc. (Duv., III, 379 ; Mourl., *loc. cit.* ; Laur., XXV, 194 et s.).

**436.** On voit que relativement aux parties contractantes, les effets du sous-bail et de la cession sont loin d'être identiques ; ils sont aussi très différents à l'égard du locateur, comme nous allons le voir.

Cependant, qu'il ait sous-loué ou cédé son bail, le locataire principal n'est pas libéré de ses engagements envers le locateur, car on ne peut se libérer d'un créancier sans son consentement en lui donnant un autre débiteur. Le locataire principal reste donc, dans un cas comme dans l'autre, personnellement responsable des dégradations et tenu au paiement du loyer, sans pouvoir même exiger que le locateur commence par discuter le sous-locataire ou le cessionnaire.



Dans la cession de bail le locateur a conservé, il est vrai, tous ses droits contre son locataire ; mais celui-ci avait, lui aussi, des droits à exercer contre le locateur : ce sont ces droits qu'il a cédés. Dès lors il ne peut plus les exercer ; le cessionnaire seul est admis à les faire valoir contre le locateur au lieu et place du locataire, son cédant, dont il est l'ayant cause (1), pourvu qu'il ait fait signifier la cession à ce locateur (C. C., art. 1571 ; Laur., *loc. cit.*) (2).

Bien entendu, le cessionnaire ne pourra exiger du bailleur l'exécution de ses engagements qu'à la condition que le locataire ait rempli ses obligations envers le locateur. Par exemple, si des dommages-intérêts sont dus au locataire à raison des vices de la chose louée et que le cessionnaire en demande le paiement au locateur, ou si le cessionnaire réclame une indemnité pour pertes de récoltes par cas fortuit, le locateur aura droit de lui opposer en compensation, jusqu'à due concurrence, le montant des loyers échus, et il pourra se prévaloir de la clause du bail qui a mis les cas fortuits à la charge du locataire. Vainement le cessionnaire objecterait qu'il a payé le prix de sa cession ou que la clause du bail

(1) Jugé que la cession par les bailleurs, ou leurs représentants, de tous leurs droits résultant d'un bail ne comprend pas la réclamation pour dommages causés aux lieux loués par détériorations avant la cession, sans que ces dommages soient spécialement cédés (Rhéaume et Panneton, R. L., IX, 594).

(2) Dans une cause de McLennan contre Martin (L. C. J., XVII, 78), il a été jugé que signification d'un transport de bail doit être faite au débiteur, partie au bail.

Le locataire avait transporté son bail à McLennan, qui poursuivit le bailleur Martin sur le bail en alléguant le transport et l'acte de signification du transport. Le bailleur Martin s'inscrivit en faux contre ces documents sur le motif qu'il n'avait pas reçu l'acte de signification. McLennan plaida en droit que la signification du transport n'était pas nécessaire, mais sa défense fut renvoyée.

mettant les cas fortuits à la charge du locataire n'a pas été reproduite dans la cession. Le locateur est étranger à l'acte de cession, qui n'a pu affecter sa position (Duv., III, 380).

Dans la sous-location, le locataire conserve ses droits à l'égard du locateur primitif. Le sous-locataire n'a pas d'action directe contre celui-ci, le locataire ne lui ayant pas cédé ses droits. Il ne peut s'adresser qu'au locataire, son locateur, avec qui il a contracté ; car les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes (C. C., art. 1023).

Le sous-locataire n'est tenu envers le locateur que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il est débiteur au moment de la saisie (C. C., art. 1621), tandis que le cessionnaire d'un bail, qui est obligé envers le locateur comme le locataire, son cédant, l'était lui-même, peut être contraint à payer, quel que soit le prix de la cession, la totalité du prix du bail, s'il est cessionnaire pour le tout, ou une part proportionnelle, s'il n'est cessionnaire que pour partie (Toull., VII, 83 ; Duv., III, 389 ; Mourl., *loc. cit.* ; Laur., *loc. cit.*).

**437.** Marcadé résume avec beaucoup de précision la différence qu'il y a entre le sous-bail et la cession. " Par la cession proprement dite, dit-il, le tiers est mis absolument au lieu et place du locataire cédant, il acquiert ni plus ni moins les droits qu'avait celui-ci, et le titre de l'un devient le titre de l'autre ; de sorte que si des clauses particulières du bail étendent ou restreignent les droits ordinaires de tout preneur, le second locataire jouira de l'extension ou subira la restriction. Dans la sous-location, au contraire, le tiers ne devient pas locataire du propriétaire, mais locataire du locataire ; ses droits sont, vis-à-vis de celui-ci (à défaut de convention contraire, expresse ou tacite), ceux que la loi donne à tout locataire, en sorte qu'il n'est pas tenu de subir à son égard les restrictions au droit commun



que celui-ci avait acceptées, de même qu'il ne pourrait pas invoquer les extensions que celui-ci avait pu stipuler du propriétaire... Lors donc que le sous-locataire se trouve avoir un droit que le locataire n'a pas lui-même envers le locateur, il ne peut agir que contre ce locataire, soit pour qu'il se fasse consentir ce droit par le locateur, soit pour qu'il paie des dommages-intérêts, soit enfin pour qu'il subisse la résiliation du sous-bail, résiliation qui ne modifiera en rien le bail principal..."

**438.** Mais laquelle de ces deux interprétations est la véritable ?

Faut-il donner aux mots *sous-louer* le sens et les effets d'une simple *sous-location*, et au mot *céder* le bail, le sens et les effets d'une *vente*, *cession* ou *transport* du bail ?

L'article 1638 précité entend-il dire que sous-louer est la simple *sous-location* totale ou partielle de la chose louée, et que céder le bail est la *cession*, *vente* ou *transport* du bail en tout ou en partie ? Ou bien l'expression sous-louer signifie-t-elle une *sous-location partielle*, et l'expression céder le bail, une simple *sous-location totale* ?

Cette distinction, dit Rolland de Villargues (*v<sup>o</sup> Transp. de bail*), a fait le tourment des auteurs et des tribunaux.

Merlin (*v<sup>o</sup> Sous-location*) dit, en se basant sur l'ancien droit, auquel le Code Civil n'a pas innové, que sous-louer, c'est faire une sous-location partielle, et que céder le bail n'est pas faire un transport du bail, mais simplement faire une sous-location totale. Rolland de Villargues (*loc. cit.*) partage la même opinion, et suivant lui céder un bail, ce n'est faire qu'une sous-location totale, à moins que les parties n'aient entendu faire produire à l'acte l'effet d'un transport de bail. Enfin Laurent (XXV, 189) adopte également cette interprétation comme la seule rationnelle.

**439.** Appuyé sur des autorités aussi considérables, nous n'hésitons pas à accepter cette interprétation qui semble avoir été constante dans l'ancien droit. "Celui

qui tient à louage ou à ferme, dit Domat (liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 1<sup>re</sup>, n<sup>o</sup> 9), une maison ou un autre héritage peut le louer ou bailler à ferme à d'autres personnes, si ce n'est qu'il eût été autrement convenu." Domat ne distingue pas entre la sous-location et la cession de bail ; pour lui ces deux expressions se confondent.

Pothier professe la même doctrine. Le droit du conducteur, dit-il (280), peut aussi se céder à un tiers, de même que nous avons vu au titre du *Contrat de vente* que les créances pouvaient se céder à des tiers. " C'est pourquoy un locataire ou fermier peut sous-bailler *en tout ou en partie* à des tiers la maison ou les héritages qui lui ont été loués." Comme on le voit encore, Pothier assimile l'expression *céder* à une simple sous-location.

Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 5 et 6) entend lui aussi que la cession de bail n'est qu'une pure sous-location totale.

" Tout bail est cessible de sa nature, dit-il, s'il ne contient clause contraire ; cessante cette clause, le preneur peut faire transport, soit de la totalité de ce qui reste à expirer de son bail, soit d'une partie...

" Nonobstant cette clause, ajoute-t-il, le locataire qui s'y est soumis peut sous-louer une portion des lieux ; sous-location n'est pas cession de bail ; la sous-location est donc permise nonobstant une telle clause...

" Mais pour cela, il faut qu'il ait conservé une partie des lieux à lui loués, et qu'il l'habite en personne ; sans cela ce serait une dérision de sa part qu'on rejetterait."

Suivant Bourjon lui-même, sous-louer n'est donc faire qu'une sous-location partielle, et céder, une simple sous-location totale. Il est loin de dire que la cession du bail est la vente du bail. La seule différence qu'il fait entre la sous-location et la cession, c'est que, malgré la clause prohibitive de sous-location, le locataire peut



sous-louer en partie, alors qu'il ne peut céder le bail, c'est-à-dire sous-louer en totalité (1).

**440.** La question ne souffrait évidemment aucun doute sous l'ancien droit ; elle ne doit pas en souffrir d'avantage sous le nouveau droit ; car l'article 1638 précité (qui correspond à l'art. 1717 du C. N.) n'a apporté aucune innovation sur ce point. Il faut donc rejeter l'opinion des commentateurs du Code français qui prétendent qu'en parlant de la cession de bail, le Code entend nécessairement dire une vente du bail.

Sans doute, dirons-nous avec Laurent, le locataire peut vendre sa jouissance ; mais il ne suffit pas qu'il soit dit dans l'acte que le locataire *cède* son bail en tout ou en partie pour qu'il y ait vente ; il faut voir si les parties ont réellement entendu faire une vente (2).

**441.** Ainsi que nous l'avons dit plus haut, ni la cession du bail, ni la simple sous-location ne changent, à l'égard du propriétaire ou locateur, les engagements du locataire principal. Celui-ci reste personnellement responsable des dégradations, et il est toujours tenu au paiement du prix, soit qu'il ait cédé son bail, soit qu'il ait sous-loué, sans pouvoir même exiger que le locateur

(1) Le motif principal, dit Duvergier (III, 376), et même souvent le motif unique qui fait insérer les clauses portant défense de céder le bail, c'est la confiance qu'inspire au bailleur la personne avec laquelle il contracte, et le désir qu'il a que la chose louée ne passe pas en d'autres mains. Or, évidemment, son intention n'est pas remplie, soit que le preneur sous-loue, soit qu'il cède le bail ; et en considérant les choses sous ce rapport, il n'y a aucune différence entre la cession du bail et la sous-location totale de la chose..."

(2) La cession de bail peut avoir lieu par testament comme par acte entre-vifs. Le legs en propriété ou en usufruit des droits mobiliers qui appartiennent au testateur comprendrait le droit au bail des biens qui auraient été loués (Proudh., *Usufr.*, III, 367).

commence par discuter les biens du sous-locataire ou du cessionnaire.

Pour que le locataire principal soit déchargé, il faudrait que le locateur, voulant faire une novation, eût consenti expressément ou tacitement à le décharger pour accepter à sa place le sous-locataire ou cessionnaire (Poth., 282; Duv., *loc. cit.*; Tropl., I, 128; Marc., *loc. cit.*).

**442.** Jugé que le fait que le locateur a reçu du sous-locataire plusieurs termes de loyer n'a pas l'effet d'opérer novation et de décharger le locataire principal de ses obligations (Boyer *v.* McIver et Craig, L. C. J., XXI, 160).

**443.** Le locataire principal qui a sous-loué ne reste tenu que des obligations résultant du bail. Si donc il a sous-loué à un prix plus élevé que celui qu'il paie lui-même au locateur en vertu du bail principal, le locateur ne pourra pas réclamer ce surplus du locataire principal à qui il appartient (Tropl., *loc. cit.*).

**444.** Le locataire ou fermier ne peut sous-louer ou céder son bail qu'en autant qu'il ne change pas la destination de la chose louée par le fait de la sous-location ou de la cession; le droit de sous-louer ne l'autorise pas à introduire dans les lieux loués ou à se substituer des personnes exerçant des professions incommodes ou déshonnêtes.

**445.** Les sous-locataires doivent jouir de la même manière que le locataire principal était tenu de jouir lui-même. Si une maison est louée comme auberge, le locataire principal, obligé de l'entretenir comme telle, ne pourra la sous-louer qu'à un aubergiste qui l'entretiendra comme auberge.

Cette règle doit s'appliquer même dans le cas où il aurait été stipulé que le locataire pourrait sous-louer à qui il lui plairait; car l'obligation de faire servir la chose louée pour les fins auxquelles elle est destinée



étant de la nature du bail, on ne présume pas facilement que les parties y aient dérogé. Cependant les circonstances peuvent quelquefois modifier cette règle (Poth., 43, 280, 281 ; Duv., III, 391, 392 ; Trop., I, 126, 127).

**446.** Le droit de sous-louer ou de céder le bail peut être interdit au locataire ou fermier, soit pour partie, soit pour la totalité de la chose louée ; et la clause prohibitive doit être suivie à la rigueur.

Voyons comment s'interprète la clause prohibitive.

**447.** Comme nous l'avons vu précédemment, la cession d'un bail est un acte plus grave qu'une simple sous-location. D'où il suit que la défense de sous-louer entraîne la défense de céder le bail : c'est l'avis unanime des auteurs.

**448.** Il est bien évident que la prohibition de céder le bail entraîne aussi celle de sous-louer en totalité ; car la volonté du locateur est de ne pas voir les lieux occupés par d'autres que par le locataire de son choix, et cette volonté doit être respectée (Duv., III, 376 ; Tropl., I, 134 ; Marc., *loc. cit.*).

Il en serait autrement toutefois si l'intention des parties accusée par l'acte ou par les circonstances faisait entendre le contraire, comme dans l'exemple posé par Duranton (XVII, 93) : "Si je passe bail à quelqu'un, dit cet auteur, d'une maison occupée par un grand nombre de locataires, sachant bien qu'il n'entend pas l'occuper 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."

**449.** La défense de sous-louer ou de céder le bail empêche-t-elle la cession ou sous-location partielle ?

C'est une question controversée. Duvergier (III, 374), qui fonde son opinion sur l'ancien droit (V. Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 6, n<sup>os</sup> 28, 29), soutient la négative,

ainsi qu'Agnel (516) et Laurent (XXV, 217) ; Troplong (I, 135) prétend au contraire que la prohibition de sous-louer en totalité entraîne celle de sous-louer en partie. Marcadé (*loc. cit.*) fait une distinction. D'après lui, si la clause prohibitive défendait purement et simplement de sous-louer ou de céder le bail, sans ajouter *en totalité* ou *pour le tout*, elle défendrait par là même toute cession ou sous-location, totale ou partielle ; tandis que si l'acte disait que le locataire ne pourra sous-louer *en totalité* ou *pour le tout*, elle permettrait de céder ou sous-louer pour partie.

Du reste, tous les auteurs l'enseignent, les circonstances et l'intention des parties auront toujours beaucoup d'influence sur la solution de la question.

**450.** Il a été jugé que quand un locateur a fait un bail de deux propriétés différentes et a stipulé que le locataire ne pourrait céder son bail sans avoir au préalable obtenu le consentement par écrit du locateur, le sous-bail de l'une des propriétés, fait sans le consentement du locateur, était légal et valide (Dorion *v.* Baltzley, L. C. J., XIV, 305).

La question, disait M. le juge Mondelet, est de savoir si le locateur qui a simplement défendu de sous-louer et n'a pas spécialement défendu de sous-louer en partie, peut obtenir la résiliation du bail quand le locataire, sans changer la destination de la chose louée, sous-loue une chambre et continue d'occuper le reste. La question a plusieurs fois été décidée. Le jugement déclarant que dans les circonstances le défendeur n'a pas violé la clause prohibitive du bail est bien fondé et est confirmé.

**451.** Lorsque le locataire ou fermier viole la clause prohibitive de sous-location ou de cession de bail, le locateur peut demander la résiliation du bail (Hunt *v.* Joseph, R. de L., II, 52 ; Foley et Charles, L. C. R., XV, 248).

**452.** La clause prohibitive doit être suivie à la



*rigueur*. Cela veut-il dire que la résiliation sera prononcée absolument et rigoureusement dans tous les cas de contravention ?

Ce n'est pas là l'interprétation que l'on doit donner au texte du Code. Il faut dire avec les commentateurs du Code Napoléon (dont l'article 1717 comporte les mêmes expressions que notre article 1638) que le but de la loi est d'abroger une ancienne pratique rapportée par Pothier (283), d'après laquelle un locataire, obligé de quitter les lieux loués pour une cause imprévue, une maladie, un voyage urgent, était admis à présenter à sa place un locataire convenable. Le sens de cette règle que la clause prohibitive est de rigueur est que le locataire n'est plus reçu à offrir de se faire remplacer par un autre locataire, même préférable à lui, ni à demander la résiliation du bail en offrant des dommages-intérêts ; le locateur ayant le pouvoir de refuser toute modification, toute transaction semblable.

**453.** On ne doit donc pas donner à la clause prohibitive un sens plus étendu que celui qu'elle comporte. De ce qu'en principe la violation de cette clause entraîne la résiliation du bail, il ne suit pas de là que la résiliation a lieu de plein droit. Elle doit être demandée en justice, et les juges pourront même accorder un délai pour faire cesser la contravention. Si le locataire principal offre d'expulser le cessionnaire ou sous-locataire, la cession ou sous-location n'ayant du reste causé aucun préjudice au locateur ; ou si déjà la cession ou le sous-bail n'existe plus au moment où le tribunal est saisi du litige, la résiliation ne sera pas prononcée (Toull. VI, 549 et s. ; Duv., III, 370 ; Tropl., I, 140 ; Marc., *loc. cit.* ; Agn., 517).

**454.** Ainsi il a été jugé que la clause d'un bail défendant de sous-louer sans le consentement du bailleur, ne donne pas droit à la résiliation immédiate du bail. La Cour accordera d'abord au défendeur un délai pour

remettre les choses dans le même état qu'avant le sous-bail. Le sous-locataire ayant déguerpi avant la reddition du jugement, le défendeur n'a été condamné qu'aux frais (Vallée et Kennedy, R. L., III, 450).

**455.** La clause que le locataire ne pourra sous-louer sans le consentement par écrit du bailleur équivaut à l'interdiction de sous-louer. Agnel (518), s'appuyant sur certaines décisions judiciaires rendues en France, dit qu'en ce cas le droit du propriétaire de refuser de consentir à la sous-location est absolu, et que les juges ne peuvent apprécier les motifs de son refus.

Mais cette opinion est contredite par d'autres décisions et par d'autres auteurs, notamment par Laurent (XXV, 218). Soit que le bail porte une interdiction de sous-louer, soit qu'il stipule que le locataire ne pourra sous-louer qu'à des personnes *agréées du locateur*, il faudra toujours rechercher quelle a été l'intention commune des parties. L'exercice de la faculté réservée au locateur doit s'appuyer, non sur des caprices arbitraires, mais sur des motifs légitimes et sérieux que les tribunaux peuvent apprécier. On décide même que si le sous-locataire présente toutes les garanties de solvabilité, de moralité et de position sociale, la Cour peut ordonner que le locateur sera tenu de l'agréer, sinon que le jugement tiendra lieu de son consentement.

**456.** C'est ainsi que l'honorable juge Mathieu a décidé, dans une cause de Moses E. David contre Emilie Richter, que la clause d'un bail défendant au locataire de sous-louer *sans le consentement par écrit du bailleur et pourvu que les nouveaux locataires soient approuvés par le bailleur* n'est pas tellement absolue que la Cour ne puisse apprécier les motifs du locateur qui refuse systématiquement de consentir à la sous-location et qui met un prix à son consentement.

Le demandeur demandait la résiliation du bail en conséquence de la cession qu'en avait faite la défende-



resse sans son consentement. L'action fut renvoyée, le cessionnaire présentant les qualités voulues, et la Cour considérant d'ailleurs que dans les circonstances de la cause la stipulation prohibitive contenue dans le bail n'était que de pur style (1).

**457.** La clause prohibitive de sous-location stipule ordinairement que le locataire ne pourra sous-louer *sans le consentement par écrit du locateur*. Il faut rechercher par les termes de l'acte ou par les circonstances si la condition de l'écriture est essentielle au consentement, auquel cas l'écrit serait indispensable pour prouver le consentement à la sous-location, ou si elle n'est insérée que par habitude et n'est qu'une forme de style banale, auquel cas le consentement même verbal pourrait être prouvé suivant les règles ordinaires de la preuve (Tropl., I, 141 ; Marc., *loc. cit.* ; Agn., 526 ; Laur., XXV, 219).

**458.** Le locateur ayant loué une maison en vertu d'un bail contenant une clause défendant de sous-louer sans son consentement exprès et par écrit, il a été jugé que le consentement verbal au sous-bail donné par l'agent du locateur et l'acquiescement de celui-ci à tel sous-bail pendant sa durée équivalait à un consentement par écrit (Cordner et Mitchell, L. C. L. J., I, 58).

**459.** Jugé que quand un bail est tellement modifié par une convention subséquente qui altère matériellement le contrat, qui change le paiement du prix en une obligation de faire des augmentations d'une valeur considérable, la clause prohibitive de sous-louer contenue dans le bail primitif, si elle n'est pas répétée dans le contrat subséquent, est présumée abandonnée, bien qu'il ne soit pas dit expressément dans le dernier contrat que le bail primitif est résilié (Rhéaume et Panneton, R. L., IX, 594).

(1) Cette cause est rapportée au long dans la *Revue Légale* (XII 98). On y trouve une interprétation pleine de force et de clarté de la clause prohibitive.

**460.** La clause prohibitive de sous-louer ou de céder le bail n'a pas pour effet d'obliger le locataire d'occuper personnellement la maison louée ; il peut la faire habiter par un domestique ou un homme de confiance à ses gages, ou même la prêter à un ami (Duv., III, 366 ; Tropl., I, 136 ; Marc., *loc. cit.*) (1).

**461.** La résiliation du bail prononcée contre le locataire milite contre le sous-locataire, parce que la résolution du droit du cédant emporte celle du droit du cessionnaire. Il suffit donc, dans le cas de violation de la clause prohibitive, de demander la résiliation du bail contre le locataire principal (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 2, sect. 6, n° 31, et ch. 6, sect. 2, nos 12 et 13).

Ainsi il a été jugé que l'action en résiliation intentée par l'acquéreur de l'immeuble loué à raison de la sous-location faite par le locataire contrairement aux stipulations du bail, sera maintenue sans la mise en cause du sous-locataire (Esciot *v.* Lavigne, R. L., IV, 69).

Cependant nous dirons, avec Bourjon (*loc. cit.*), qu'il est plus prudent d'assigner le sous-locataire pour voir déclarer la sentence commune avec lui.

**462.** Le locateur ne serait plus recevable à demander la résiliation du bail, à raison de l'inexécution de la clause prohibitive, s'il avait donné à la sous-location son consentement exprès ou tacite, soit avant l'entrée en jouissance du sous-locataire, soit après.

Ce consentement se présume quand le locateur a reçu du sous-locataire ou cessionnaire les loyers ou fermages, sans protester (Duv., III, 372 ; Tropl., I, 141).

**463.** Jugé que le locataire principal poursuivi en dommages-intérêts par son sous-locataire à raison de ce

(1) Jugé qu'il n'y avait pas de sous-bail dans une espèce où le locataire avait permis à un tiers, son tailleur, d'occuper partiellement, avec lui, une petite chambre, moyennant un petit loyer (Gareau *v.* Cinq-Mars, L. N., III, 335).



que les lieux loués n'étaient pas clos et couverts, avait droit d'appeler le locateur en garantie, quoiqu'il y eût dans le bail une clause défendant de sous-louer sans le consentement du locateur, celui-ci ayant cependant reçu du locataire principal la prime *extra* d'assurance résultant de ce que le sous-locataire était un aubergiste (Théberge *v.* Hunt, L. C. R., XI, 179).

**464.** Dans le cas d'un bail de certains magasins et dépendances, avec la condition que le locataire ne cèdera pas son droit au bail sans le consentement par écrit du bailleur, le bail partiel des lieux avec réserve de deux chambres pour le sous-bailleur n'est pas une violation de la condition qui peut donner lieu à la résiliation du bail principal. Lorsque le sous-bail est à la connaissance du locateur principal qui a reçu, sans objection au sous-bail, les loyers de son locataire, le consentement du locateur à tel sous-bail sera présumé, et l'action en résiliation renvoyée (Persillier *v.* Moretti, L. C. R., XIV, 29).

**465.** Jugé par la Cour d'Appel qu'en recevant les loyers du sous-locataire pendant plus d'un an, le locateur a consenti au sous-bail et a abandonné son droit de demander l'expulsion du locataire et du sous-locataire (Owler et Moreau, L. C. L. J., II, 84).

**466.** Lorsque le locataire principal a sous-loué ou cédé son bail, le sous-locataire ou cessionnaire devient obligé envers le locateur. Par le seul fait qu'il occupe les lieux appartenant au locateur, le sous-locataire est directement tenu envers lui, de même qu'envers le locataire principal. Le locateur a alors deux débiteurs : il peut s'adresser au sous-locataire comme au locataire principal.

**467.** Toutefois le sous-locataire, dit l'article 1639 du Code Civil, n'est tenu envers le locateur principal que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il peut être débiteur (envers le locataire principal) au moment de la saisie.

Ainsi donc, celui qui a sous-loué une maison ou une

ferme en totalité ou en partie, pour un prix inférieur à celui stipulé entre le locataire principal et le locateur, ne peut être responsable vis-à-vis de celui-ci que pour la somme portée dans le sous-bail (Duv., III, 381 ; Marc., C. N., art. 1753) (1).

Et même si au moment de la saisie le sous-locataire a déjà payé au locataire principal une partie du prix de sa sous-location, il ne sera tenu envers le locateur que de ce qui reste encore dû. Mais il faut dans tous les cas que les paiements faits antérieurement à la saisie par le sous-locataire au locataire principal présentent les qualités requises pour être valables, c'est-à-dire qu'il faut, comme nous le verrons ci-après, qu'ils aient été faits sans fraude et sans anticipation.

**468.** Le sous-locataire ne peut opposer au locateur les paiements faits par anticipation, même de bonne foi (2), au locataire principal (C. C., art. 1639).

Les paiements ainsi faits d'avance sont présumés simulés et frauduleux, fussent-ils constatés par acte authentique ; ils sont sans valeur à l'égard du locateur qui pourrait contraindre le sous-locataire à payer une seconde fois (Duv., III, 382 ; Tropl., II, 539).

(1) Marcadé dit que cette règle s'applique, *mutatis mutandis*, à un cessionnaire du bail ; tandis que Duvergier (III, 389) dit au contraire que, quel que soit le prix de la cession, le cessionnaire, qui est tenu envers le locateur de la même manière que le locataire, son cédant, peut être contraint à payer la totalité du loyer fixé par le bail, s'il est cessionnaire pour le tout, ou une part proportionnelle, s'il n'est cessionnaire que pour partie (V. n° 436).

(2) Dans la cause de Wilson contre Pariseau et Barrette, intervenant (L. C. R., VI, 196), il a été jugé que les paiements faits de bonne foi au locataire principal par le sous-locataire libère celui-ci de toute réclamation de la part du locateur.

Mais il a été décidé subséquemment, dans la cause de Lampson contre Nesbitt et Dinning, intervenant (L. C. R., XIII, 365), que les effets des sous-locataires sont responsables du loyer, lors même que les sous-locataires auraient payé de bonne foi le prix de leur sous-location au locataire principal.



**469.** Mais les paiements faits (quoique par anticipation) en vertu d'une stipulation du bail ou conformément à l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation (C. C., même art.).

Ils sont valables, et la présomption de fraude cesse ; ce serait au locateur à prouver qu'ils sont frauduleux (Duv., III, 385 ; Tropl., II, 540 ; Marc., *loc. cit.*).

**470.** Quant aux paiements non anticipés, ils sont présumés faits de bonne foi, et c'est au locateur à prouver la fraude, si elle existe (Tropl., II, 541).

**471.** Les quittances même sous seing privé données par le locataire au sous-locataire sont valables ; elles font une preuve suffisante des paiements en faveur du sous-locataire qui peut les opposer au locateur (Duv., III, 385 ; Tropl., I, 327 et II, 543).

**472.** Nous avons vu plus haut (n° 467) que le privilège du locateur ne s'étend aux effets des sous-locataires que jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent aux locataires. Il suit de là que si le locateur, non payé par le locataire principal, veut saisir tous les effets qui garnissent les lieux loués, le sous-locataire peut empêcher que ses meubles ne soient compris dans la saisie, s'il a payé, ou qu'ils n'y soient compris que jusqu'à concurrence de ce qu'il doit (Duv., III, 386) (1).

**473.** Les meubles et effets des sous-locataires pouvant être saisis-gagés jusqu'à concurrence des loyers dus par eux, faut-il conclure de là que si le locataire principal a sous-loué ou cédé gratuitement à un tiers l'usage d'une partie des lieux loués, les meubles de ce tiers sont sujets au privilège du locateur ?

Suivant ce que nous avons dit ci-dessus (n° 473),

(1) Jugé que le sous-locataire ne peut obtenir main-levée de la saisie-gagerie pratiquée sur ses meubles qu'en payant le terme courant (Senécal *v.* Trigg et Agnew, L. C. J., X, 202).

les meubles des personnes logées gratuitement par le locataire peuvent être saisis-gagés.

X **474.** Lorsqu'il y a une défense de sous-louer dans le bail principal, le sous-locataire est vis-à-vis du locateur dans la position d'un tiers dont les effets auraient été déposés, de son consentement, sur la propriété louée, et le privilège du locateur s'étend sur ses meubles de la même manière qu'aux meubles du locataire principal lui-même (Agn., 550).

**475.** Cela a été plusieurs fois décidé par nos tribunaux, notamment dans la cause Arnoldi contre Grimard et Bolay, intervenant (R. L., V, 748), où il a été jugé qu'en pareil cas l'intervention du sous-locataire dans une saisie-gagerie en vertu de laquelle ses meubles ont été saisis pour tout le loyer dû au locataire, doit être renvoyée.

Jugé aussi que s'il y a dans le bail une clause défendant de sous-louer, le sous-locataire ne peut réclamer le bénéfice de l'article 1621 ; mais qu'en vertu de l'article 1619, ses effets sont affectés au paiement de tout le loyer dû au locateur par le locataire principal (Les sœurs de charité et Yuile, L. C. J., XX, 249).

Même décision dans la cause de Smith contre Leclair (Q. L. D., II, p. 464, n° 113) (1).

**476.** La résiliation du bail principal à défaut de

(1) Ce principe avait déjà été appliqué dans les causes de Wilson contre Pariseau et Barrette, et de Lampson contre Nesbitt et Dinning *et al* (causes citées plus haut, note 2, p. 176).

Dans cette dernière cause, il a été jugé que quand le bail porte une défense de sous-louer sans le consentement du locateur, le sous-locataire est censé connaître la clause prohibitive et ne peut prétendre que ses effets qui garnissent les lieux loués ne sont pas responsables des loyers ; et que quand un locataire sous-loue tous les lieux pour un loyer moindre que celui qu'il s'était obligé de payer au locateur, les effets du sous-locataire sont responsables pour tout le montant du loyer.



paiement du loyer entraîne-t-elle la résiliation du sous bail, bien que le sous-locataire se soit acquitté de ses engagements envers le locataire principal?—V. n<sup>o</sup> 635.

---

## CHAPITRE V

### DES TAXES, COTISATIONS ET AUTRES CHARGES RÉELLES.

**477.** Le propriétaire qui loue son héritage en conserve toujours la propriété. Par conséquent il doit en supporter toutes les charges réelles (Poth., 211 ; Guyot, v<sup>o</sup> *Bail*, p. 31).

Ainsi donc, à défaut de stipulation contraire, les charges suivantes, imposées sur le fonds, doivent être acquittées par le propriétaire : les cotisations pour la construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières, en autant que le propriétaire professe la religion catholique ; les taxes scolaires ; les cotisations municipales ; les rentes constituées pour le rachat des droits seigneuriaux (C. C., art. 2011, 2012).

**478.** Mais souvent le bail impose au locataire ou fermier l'obligation de payer les taxes et autres charges réelles. Cette clause vaut entre les parties, mais non à l'égard de ceux à qui ces droits sont dus : ils peuvent s'adresser à la partie responsable vis-à-vis d'eux, quelles que soient les conventions des parties (Duv., III, 350).

**479.** Jugé que le locateur ne peut poursuivre le locataire pour recouvrer le montant des taxes que celui-ci s'est obligé d'acquitter, avant qu'il ait lui-même payé ces taxes, qui sont dues non au locateur, mais à la municipalité (Maillé *v.* Richler, L. N., II, 414 ; Donaldson et dame Charles, L. C. J., XXVII, 87).

**480.** Lorsque les taxes sont mises à la charge du locataire, il est évident qu'il doit en subir l'augmen-

tation, de même qu'il profite de la diminution (Duv., III, 351).

**481.** Il a été jugé qu'un locataire qui s'est obligé de payer les cotisations est tenu d'acquitter la taxe spéciale imposée en vertu des dispositions de la loi 22 Vict., ch. 15 (*Berthelet v. Muir*, L. C. R., XI, 482; *Pinsonneault v. Ramsay*, L. C. R., XII, 82).

Mais le locataire qui s'engage par une clause du bail à payer toutes les taxes, ordinaires et extraordinaires, prévues et imprévues, n'est cependant pas obligé de payer la taxe imposée pour l'élargissement des rues, pour laquelle le propriétaire a reçu compensation. Ainsi jugé par la Cour d'Appel de Montréal (*Shaw v. Laframboise*, R. L., III, 451).

**482.** Dans l'espèce suivante, le locateur poursuivait un colocataire pour sa part des taxes imposées sur la bâtisse louée partie au défendeur pour \$650, et partie à un autre locataire pour \$1500. Celui-ci ayant sous-loué pour \$2150, il a été jugé que dans la distribution des taxes, le locateur n'était pas obligé de prendre en considération l'augmentation du loyer obtenue par ce dernier locataire sur le prix de sa sous-location (*Bouthillier et Cairns*, L. N., II, 246).

**483.** A l'égard des charges de police, comme l'entretien des rues et des trottoirs, on stipule souvent que le locataire en sera tenu. Cette stipulation a son effet entre les parties, mais elle ne change en rien leurs obligations respectives envers l'autorité (Duv., IV, 29, 30; *Tropl.*, II, 336).

---



## CHAPITRE VI

## DES RÉPARATIONS.

**484.** Conformément à l'article 1613 du Code Civil, le locateur doit délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce ; mais pendant la durée du bail, le locateur n'est plus obligé de faire à la chose louée que les réparations nécessaires, autres que celles dont le locataire est tenu.

**485.** Il y a donc deux sortes de réparations : celles qui sont à la charge du locateur et celles qui incombent au locataire, et qu'on appelle *locatives*.

## SECTION PREMIÈRE

## DES RÉPARATIONS A LA CHARGE DU LOCATEUR.

**486.** On distingue les grosses réparations et les réparations d'entretien.

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôtures aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien (C. C., art. 469).

Les réparations d'entretien se divisent elles-mêmes en réparations de gros entretien et de menu entretien.

**487.** Le propriétaire n'est tenu qu'aux grosses réparations à l'égard de l'usufruitier, qui reste chargé de celles de gros et de menu entretien (C. C., art. 468).

Mais dans le louage, le propriétaire est obligé non seulement aux grosses réparations, mais aussi à celles de gros entretien, et le locataire n'est chargé que des réparations de menu entretien, qu'on appelle *locatives*, et dont nous allons parler dans la section suivante.

## SECTION II

## DES RÉPARATIONS LOCATIVES.

**488.** On appelle réparations *locatives* celles qui sont à la charge du locataire. Mais quelles réparations sont locatives ?

“ Pour juger, dit Pothier (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 qui ne proviennent pas de la vétusté ou mauvaise qualité des parties dégradées.”

Lepage (2<sup>e</sup> part., ch. 3, art 1<sup>er</sup>, § 1), expose lucidement les raisons sur lesquelles est fondée cette règle. En général, dit-il, toutes les réparations occasionnées par la vétusté doivent être faites par le propriétaire, par application de la maxime : *Res perit domino* (la chose périt pour le maître).

“ Mais, continue-t-il, lorsque des 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 à l'égard des 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 fermier avait usé trop indiscrètement ; de là est venu le parti qu'on a pris de mettre à la charge du locataire ou fermier certaines menues réparations, sans examiner si elles sont l'effet d'un usage modéré 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 inspiré les dispositions et introduit les usages qui mettent les réparations locatives à la charge des locataires.

**489.** Les dispositions du Code Civil touchant les réparations locatives font le sujet des articles suivants :

Article 1635 : “ Le locataire est tenu des menues réparations qui deviennent nécessaires à la maison ou à ses dépendances pendant sa jouissance. Ces réparations, si elles ne sont pas spécifiées dans le bail, sont réglées par l’usage des lieux. Sont réputées locatives les réparations qui suivent, savoir, les réparations à faire :

“ Aux âtres, contre-cœurs, chambranles, tablettes et grilles des cheminées ;

“ Aux enduits intérieurs et plafonds (1) ;

“ Aux planchers, lorsqu’ils sont en partie brisés, mais non pas lorsque c’est par suite de vétusté (2) ;

“ Aux vitres, à moins qu’elles ne soient brisées par la grêle ou autres accidents inévitables dont le locataire ne peut être tenu ;

“ Aux portes, croisées, volets, persiennes, cloisons, gonds, serrures, targettes et autres fermetures.”

Article 1636 : “ Le locataire n’est pas tenu aux réparations réputées locatives lorsqu’elles ne sont devenues nécessaires que par vétusté ou force majeure.”

L’article 1644 met à la charge du locateur le curement des puits et celui des fosses d’aisance, à moins de convention contraire.

(1) L’article 1754 du Code Napoléon porte : “ Au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d’habitation, à la hauteur d’un mètre.”

(2) L’article 1754 du Code Napoléon porte : “ Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu’il y en a seulement quelques-uns de cassés.” Les rédacteurs de notre Code n’ont parlé que des réparations à faire aux planchers, sans doute parce qu’il n’est guère d’usage, dans ce pays, de carreler les appartements. Au reste la règle doit évidemment s’appliquer, que les appartements soient pavés, carrelés ou planchés.

**490.** L'énumération donnée par le Code est loin d'être complète. Elle n'énonce que les réparations les plus ordinaires ; les autres sont réglées par l'usage des lieux. Nous allons d'abord expliquer les réparations locatives mises à la charge du locataire par le Code ; ensuite nous parlerons de celles que l'usage des lieux l'oblige de faire.

Les renseignements que nous donnons à cet égard sont empruntés à Desgodets et à son annotateur Goupy, anciens architectes et jurisconsultes qui ont traité des réparations dans leur ouvrage sur *les Lois des Bâtimens*, ouvrage qui a été mis au courant de la législation moderne par Destrem et par Lepage. Nous avons en outre consulté d'autres auteurs, tant anciens que nouveaux, entr'autres Pothier (220 et s.), Guyot (v<sup>o</sup> *Bail*), Merlin (v<sup>o</sup> *Bail*), Ruelle (209 et s.), Sauger (148 et s.), Duvergier (IV, 24 et s.), Troplong (II, 551 et s.), etc., qui du reste n'ont cru mieux faire que de reproduire et de confirmer les règles énoncées par Desgodets et Goupy, dont l'autorité n'est pas contestable.

**491.** Posons tout d'abord, comme règle générale, qu'en aucun cas le locataire n'est tenu aux réparations locatives, en prouvant que les dégradations résultent de la force majeure, du vice ou mauvaise qualité de la matière, ou de la vétusté (C.C., art. 1636) ; ou en prouvant par l'état des lieux, ou par témoin à défaut de cet état, que les dégradations existaient avant sa mise en jouissance ; car l'article 1635 ne charge le locataire que des réparations devenues nécessaires pendant sa jouissance (Bourj., II., liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 3, § 6, nos 44 et s.).

## § I

### *Des réparations locatives d'après le Code Civil.*

**492.** Les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles, tablettes et grilles des cheminées sont



considérées comme locatives parce qu'elles n'ont pu être occasionnées que par un trop grand feu, ou par l'action des bûches jetées avec violence ou sans précaution sur le feu. S'il y a des plaques de fonte pour servir de contre-cœurs, et qu'elles viennent à se casser, le locataire doit en fournir d'autres; il en est responsable, ainsi que des scellements qui les retiennent. A l'égard des chambranles et des tablettes de cheminées, qu'elles soient en bois, en pierre ou en marbre, le locataire en est également responsable lorsqu'elles sont cassées, fêlées ou détériorées par un trop grand feu.

**493.** Goupy, dans ses notes sur Desgodets, dit qu'il est difficile de constater si un chambranle, une tablette, le revêtement et l'attique d'une cheminée en marbre ou en pierre sont détériorées par la faute du locataire, ou par un tassement, ou par toute autre cause dont il n'est pas responsable. Il arrive que les marbriers vendent des pierres comme saines, tandis qu'elles sont tranchées par des fils qu'ils ont recouverts habilement avec du mastic mêlé de poudre de marbre. Le locataire ne serait pas responsable en prouvant que les dégradations proviennent d'un vice semblable ou de tout autre cause étrangère à sa propre faute.

**494.** Ce qui précède s'applique également aux tables et buffets couverts en marbre, ainsi qu'aux coquilles et cuvettes de même matière.

**495.** Quoique le Code ne parle pas des croissants placés de chaque côté du foyer pour tenir les pelles et les pincettes, le locataire n'est pas moins tenu de veiller à leur entretien, et il doit les réparer et même les remplacer s'ils sont descellés, cassés ou perdus (Duv., IV, 24; Tropl., II, 553).

**496.** Le locataire est tenu de réparer les dégradations arrivées aux enduits intérieurs et aux plafonds pour la raison qu'il a pu les détériorer en plaçant des tables, des chaises contre les murs, en y appuyant sans

précaution des armoires, en enfonçant des clous dans les enduits. Toutefois le locataire serait relevé de sa responsabilité en prouvant que les dégradations proviennent de l'humidité ou qu'elles sont survenues sans sa faute (Duv., *loc. cit.* ; Tropl., II, 554).

**497.** Sont aussi à la charge du locataire les planchers lorsqu'ils sont en partie brisés, mais non lorsque c'est par suite de vétusté.

**498.** Les carreaux de marbre, de pierre ou de terre cuite qui manquent ou qui se trouvent cassés doivent être remis aux frais du locataire, à moins qu'ils ne soient usés par vétusté, ou que l'humidité ne les ait fait feuilletter ou pourrir.

**499.** Mais le locataire n'est pas présumé être l'auteur des détériorations lorsque les planchers ou les carreaux se trouvent en *grande partie* endommagés, feuilletés ou cassés. Il est vraisemblable que c'est leur mauvaise qualité, la vétusté ou l'humidité qui les a détruits, sauf au locateur à prouver que le dommage est dû à la faute du locataire.

**500.** Dans les pièces carrelées de carreaux noirs et blancs, il y a des plates-bandes de pierre au pourtour des murs : elles font partie du carreau, et le locataire en est tenu. Toutefois il en serait autrement s'il prouvait que la dégradation résulte des charges de plâtre mises sur ces pierres en enduisant les murs ou de ce que des lambris ont été placés avec effort, ou de toute autre cause semblable.

**501.** Le locataire n'est pas tenu de réparer les pavés des grandes cours et des écuries, lorsqu'ils sont cassés, écrasés ou ébranlés, ces grandes cours étant destinées à porter des carrosses, des charettes et autres objets d'un grand poids, et les écuries étant destinées à recevoir des chevaux qui battent du pied. Le locataire ne serait responsable que dans le cas où il n'y aurait que quelques pavés hors de place.



**502.** Mais le locataire est responsable des pavés des petites cours où il n'entre ni carrosses ni charrettes, et de ceux des cuisines, offices, laboratoires et autres lieux semblables où l'on n'introduit pas de choses de grand poids ; il est présumé les avoir cassés. Cependant s'ils ne sont qu'ébranlés, ils sont à la charge du propriétaire, car l'ébranlement provient ordinairement des intempéries de l'air, des gouttières, des égoûts, causes qui ne sont pas imputables au locataire, ou des lavages qui entrent dans l'usage ordinaire des lieux.

**503.** Le locataire est tenu de réparer les panneaux ou battants du parquet quand ils sont cassés ou enfoncés par violence ; mais il n'est pas responsable du parquet détérioré en grande partie, à moins que le locateur ne prouve que le dommage a été causé par le locataire.

**504.** Les vitres cassées ou détériorées doivent être remises et réparées par le locataire, à moins qu'il n'établisse qu'elles ont été cassées par force majeure, par la grêle, par une explosion ou par tout autre accident extraordinaire arrivé sans sa faute. Le locataire serait même tenu de faire remplacer les vitres cassées par la grêle, s'il y avait des contrevents et qu'il eût négligé de les fermer au moment de l'orage dans le cas où, étant chez lui, il pouvait le faire facilement (Dur., XVII, 164 ; Duv., *loc. cit.* ; Tropl., II, 560).

**505.** 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. A l'égard des verges de fer qui soutiennent les panneaux de plomb, le locataire est tenu de remplacer celles qui manquent ou qui sont cassées, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont été détruites par les vices de la matière, par des pailles qui ont fait casser ces verges.

**506.** On comprend aussi dans les réparations locatives le lavage des vitres, à moins que le locataire ne

prouve qu'elles n'étaient pas nettes et propres lors de son entrée en jouissance. A défaut de cette preuve ou d'un état des lieux qui constate le mauvais état des vitres, le locataire est présumé les avoir reçues propres (Duv., *loc. cit.* ; Tropl., II, 573).

**507.** A l'égard des glaces qui ornent les maisons, soit sur les cheminées, soit ailleurs, le locataire doit remplacer celles qui sont cassées, à moins qu'il ne démontre que le dommage résulte du travail du bois des parquets ou du gonflement des plâtres.

**508.** Le Code met encore au nombre des réparations locatives celles à faire aux portes, croisées, volets, persiennes, cloisons, gonds, serrures, targettes et autres fermetures. Cette énumération doit comprendre les réparations à faire à toutes espèces de fermetures, soit des boutiques, soit des autres pièces ; aux chambranles des portes, aux embrasures des croisées et des portes, aux lambris d'appui et à ceux à hauteur de plancher, aux cloisons et à toutes les menuiseries qui dépendent d'une maison. Le locataire est tenu de toutes ces réparations, à moins qu'il ne prouve que les dégradations sont le résultat de la force majeure ou de la vétusté.

**509.** Si le locataire a fait une chatière ou un trou dans une porte ou dans une cloison, il doit remettre à la fin du bail la planche entière où le trou a été pratiqué. Pareillement, si le locataire a fait placer une serrure à une porte dans une autre place que celle où elle était auparavant, le locataire doit remettre une planche neuve à la place de celle qu'il a percée, quand même il n'y aurait fait un trou que pour y placer la clef, et cette planche doit être peinte de la même couleur que le reste de la porte.

Troplong (II, 567) enseigne que le locataire n'est pas tenu de réparer les murs ou les plafonds s'il y a pratiqué des trous pour accrocher des tableaux, poser des patères, des tringles, des couronnes de lit, etc., parce



qu'il n'a usé de la chose que suivant sa destination. Mais, remarque avec raison Sauger, le locataire serait responsable si les clous, les patères, étaient posés maladroitement et s'il en résultait des dégradations.

**510.** C'est aussi au locataire à faire réparer les dessus de porte et les autres tableaux, ainsi que leurs bordures ou ornements, quand ils sont endommagés durant le bail autrement que par vétusté ou force majeure. S'ils étaient tellement endommagés qu'ils ne puissent être réparés, le locataire serait tenu d'en payer la valeur. Il en est de même pour les ornements de sculpture cassés par violence.

**511.** Si les tringles de fer des croisées qui portent des rideaux, les poulies pour le jeu des cordons, les croissants ou autres objets destinés à tenir les rideaux ouverts, sont cassés ou perdus, le locataire est tenu de les réparer ou de les remplacer.

**512.** Quant aux balcons et aux grilles de fer, s'il y manque des pièces, s'il y a quelque enroulement ou barreau de perdu ou de cassé, le locataire doit également les réparer ou les remplacer. Il est aussi responsable des treillis de fil de fer ou de laiton, quand ils sont endommagés autrement que par vétusté.

**513.** Le locataire est en outre responsable de toute la serrurerie des portes, croisées, armoires, etc. Il doit donc réparer ou remplacer les fers descellés ou cassés, les serrures brisées ou enfoncées. Il est présumé les avoir reçus en bon état, et il doit les remettre de même.

**514.** Qui doit supporter les réparations locatives des choses dont la jouissance est commune à plusieurs locataires ?—V. n<sup>o</sup> 539.

## § II

*Des réparations locatives d'après l'usage (1).*

**515.** Quand les pièces d'un appartement ne sont point carrelées, on ne regarde pas comme réparations locatives les trous qui se font dans les aires de plâtre, car ils peuvent résulter du moindre frottement, et on ne peut pas dire qu'ils proviennent de la faute du locataire.

**516.** Les trous des marches des escaliers dont les dessus sont en aire de plâtre ne sont pas non plus à la charge du locataire et pour les mêmes raisons.

Mais si les marches sont carrelées entre les bois, les carreaux qui se déplacent ou qui se cassent doivent être réparés par le locataire, s'il a loué seul la maison ; si au contraire il y avait plusieurs locataires, aucun d'eux n'en serait tenu, comme nous le verrons plus loin (n° 539).

**517.** Sont aussi à la charge du locataire les dépendances des escaliers, comme les vitres des croisées qui les éclairent, les rampes, les écuyers posés le long des murs, les rampes de fer, les vases de cuivre, les lanternes, le carreau des paliers et même les marches de pierre des grands escaliers, s'il paraît qu'elles ont été cassées par quelque fardeau qu'on a laissé tomber

(1) Les réparations que nous allons énumérer dans ce paragraphe sont réputées locatives d'après l'usage de Paris. Cet usage a subi l'épreuve du temps ; il a été attesté par Desgodets et Goupy dont l'autorité en cette matière a été depuis invoquée par tous les auteurs, tant anciens que nouveaux. Il remplit donc les conditions requises pour faire loi ; on peut le regarder comme le droit commun et il devra être suivi en cette province dans tous les cas où des usages particuliers n'offrent rien de contraire ou d'incompatible (V. Poth., 220 et s. ; Guyot, v° *Bail*, p. 27 et s. ; Lep., 2<sup>e</sup> part., ch. 3, art. 1<sup>er</sup>, § 3 ; Duv., IV, 24 et s. ; Tropl., II, 551 et s.).



dessus et que cette dégradation n'est pas résultée de ce que les murs qui portent ces marches ont fléchi. Cependant, s'il y avait plusieurs locataires, aucun d'eux ne serait responsable et la perte retomberait sur le propriétaire (V. n° 539).

**518.** Les trous pratiqués dans les écuries, dans la maçonnerie des mangeoires des chevaux, doivent être rebouchés par le locataire, qui est aussi tenu de réparer le devant des mangeoires qui se trouve rongé par les chevaux. Le locataire est également responsable des dégradations survenues, autrement que par vétusté, aux râteliers, aux piliers et aux barres qui séparent les chevaux les uns des autres.

**519.** Le ramonage des cheminées est à la charge des locataires. Il n'est pas douteux que si le feu prenait à une cheminée, faute d'avoir été ramonée, le locataire serait tenu de payer les dommages causés par l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est dû à un vice de construction résultant, par exemple, du fait qu'il y avait une pièce de bois dans le tuyau de la cheminée.

Le ramonage des poêles est aussi à la charge du locataire.

**520.** Desgodets charge les locataires de l'entretien des fourneaux potagers ; mais suivant Goupy, dont l'opinion, adoptée par Merlin, Duvergier, Troplong et autres, semble avoir prévalu, l'usage est que le locateur reste chargé des murs, des voûtes et planchers des fourneaux. Le locataire est tenu d'entretenir le carreau placé soit sur les planchers qui reçoivent les cendres des réchauds, soit au-dessus des fourneaux. Il doit aussi rétablir les réchauds potagers quand il y en a de cassés, ainsi que leurs grilles quand elles sont brûlées.

**521.** Quant aux paillasses de cuisine, le locataire n'est tenu qu'au carreau de dessus. Les paillasses de cuisine sont de petits massifs de maçonnerie carrelés

par-dessus, élevés de terre d'un pied ou quinze pouces de hauteur, sur lesquels on met du charbon ou de la cendre chaude pour faire mitonner ou cuire doucement les viandes.

**522.** A l'égard des fours, le locateur en entretient les murs et la cheminée ainsi que la voûte inférieure s'il y en a une. Le locataire n'est tenu de réparer que l'aire du four et la chapelle ou voûte inférieure qui est soumise à l'action immédiate du feu.

**523.** C'est au locataire à réparer les pierres à laver la vaisselle quand elles sont cassées ou écornées durant le bail. Cependant si le dommage avait été l'effet de quelque fil qui se serait trouvé dans la pierre, le locateur en serait tenu, de même que si la pierre se trouvait creusée par vétusté, à cause d'un long usage.

**524.** Quand il y a un tuyau de plomb pour recevoir les eaux du lavoir, avec une petite grille de plomb pour empêcher l'engorgement du tuyau, le locataire n'est pas tenu d'entretenir le tuyau, mais il doit rétablir la grille si elle est enfoncée ou rompue, parce qu'on présume que c'est la charge qu'on a mise dessus qui a causé le dommage. Il y a des experts qui chargent le locataire de la réparation du collet de mastic qui joint un tuyau de plomb avec une pierre à laver. Mais Goupy, dont l'avis est généralement adopté, condamne cette pratique, parce que la jonction du tuyau avec la pierre pouvant se faire plus solidement au moyen d'une soudure de plomb, le locataire ne doit pas être chargé d'entretenir une chose que le locateur a négligé de rendre solide, par raison d'économie mal entendue.

**525.** Goupy dont l'opinion est partagée par Merlin, critique l'usage de faire payer au locataire les barrières de charpente brisées par les voitures qui entrent dans les cours et remises des maisons louées, ainsi que les bornes qui sont cassées par des chocs violents. Mais Lepage et d'autres auteurs soutiennent le contraire, et avec



raison. " Nous croyons, dit Lepage, que quand des bornes ou barrières ne sont point en état de vétusté et qu'elles sont brisées par la maladresse des cochers ou des voituriers, le locataire en est responsable. Ces objets sont toujours assez solides pour résister au frottement ordinaire des voitures, en sorte que s'ils se trouvent cassés, ce ne peut être que par un fait étranger au propriétaire et dont il ne doit pas souffrir."

**526.** Goupy critique aussi l'usage d'exiger du locataire le paiement du dommage causé aux auges de pierre destinées à abreuver les chevaux, parce que c'est un défaut de précaution de la part du locateur de ne les avoir pas contre-gardées de fer pour empêcher les voitures de les endommager. Mais Lepage et autres auteurs répondent victorieusement que la pierre est une matière assez solide pour qu'une auge puisse servir à sa destination et que s'il arrive quelque accident il doit être attribué, jusqu'à preuve du contraire, à la négligence du locataire.

**527.** Nous avons dit qu'à moins de convention contraire le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge des locateurs de maisons. Mais les poulies, les cordes des puits, les crochets ou mains de fer doivent être réparés par le locataire. Il en est de même du piston, de la tringle qui le fait mouvoir et du balancier des pompes.

Les poulies des greniers et leurs chapes, les cordes et mains de fer sont aussi à l'entretien du locataire.

**528.** Les tuyaux de descente pour conduire les eaux pluviales et ménagères ne sont pas à la charge du locataire qui n'en est pas responsable s'ils se fendent par la gelée, ou s'ils viennent à crever. Les engorgements de ces tuyaux sont des accidents dont répond le propriétaire, soit qu'il y ait une grille, auquel cas l'engorgement est causé par les sels qui se forment sur les parois intérieures du tuyau, soit qu'il n'y ait pas

de grille. Mais s'il y a une grille et qu'elle soit défoncée ou rompue, le locataire doit la rétablir; et dans ce cas, suivant Agnel (598), le locataire devra même dégorgier le tuyau, s'il ne servait qu'à son usage. Nous partageons l'avis d'Agnel, car alors l'engorgement est dû à la faute du locataire qui pouvait l'empêcher en entretenant la grille.

**529.** Lorsqu'il y a un jardin attaché à la maison louée, le locataire doit entretenir en bon état les allées sablées, les parterres, plates-bandes, bordures et gazons.

Les arbres et arbrisseaux doivent être rendus en même nombre qu'ils ont été livrés, et s'il en meurt quelques-uns, le locataire doit les remplacer.

Troplong (II, 583) ne pense pas que les arbrisseaux qui meurent naturellement pendant le bail doivent être remplacés par le locataire, parce que c'est un fait de force majeure.

**530.** Le locataire n'est pas tenu aux réparations des treillages placés le long des murs ou dans les autres parties du jardin, quelle que soit leur forme, tels que les pallissades, berceaux, portiques de treillage, etc., à moins que le dommage ne provienne de sa faute. Si le vent avait jeté en bas des portiques de treillage, le propriétaire serait censé n'avoir pas pris les précautions voulues pour solider ces portiques. Les échelas de manque sont à la charge du locataire, à moins que le reste du treillage ne fasse voir que ces échelas manquent par vétusté.

**531.** Quand il y a des bassins ou jets d'eau, le locataire est tenu de réparer les tuyaux de fer, de plomb ou de grès crevés par la gelée, faute d'en avoir retiré l'eau durant l'hiver. Il est chargé de l'entretien des robinets.

**532.** Si les réservoirs étaient endommagés parce que le locataire aurait négligé de les décharger durant les gelées, il serait tenu de les réparer; à moins toutefois que les eaux de ces réservoirs ne vinssent des eaux



publiques de la ville, alors qu'il ne dépend pas du locataire de retirer l'eau quand bon lui semble.

**533.** A l'égard des vases, des pots de fleurs et des bancs que le propriétaire a laissés dans le jardin, Goupy fait une distinction. Il dit qu'en ce qui concerne les vases de faïence, de fonte ou de fer, les caisses de bois et les bancs de bois cassés ou dégradés autrement que par vétusté, la présomption est que c'est par la faute du locataire ou de ses gens et qu'en conséquence il est tenu de les réparer ou de les remplacer ; mais que quant aux vases de marbre, de pierre ou de terre cuite et aux bancs de pierre, la dégradation pouvant résulter de l'intempérie de l'air, le locataire n'en est point tenu, à moins que le propriétaire ne prouve qu'ils ont été détériorés par violence.

Le locataire n'est point responsable non plus des figures de marbre, de pierre, de terre cuite ou de plâtre.

**534.** Les plombs, fers et autres objets qui dépendent d'une maison et qui sont volés doivent être rétablis aux frais du locataire, à moins qu'il ne justifie qu'on ne peut lui imputer aucune négligence ni défaut de précaution.

**535.** Le locataire n'est pas tenu de réparer les choses de manière qu'elles soient meilleures qu'elles ne l'étaient lors du bail. Il est seulement obligé de remettre les choses dans le même état qu'il les a reçues.

S'il a cassé une chose vieille, il n'est pas tenu de la remplacer par une neuve ; il suffit qu'il en remette une aussi bonne que celle qu'il a cassée.

**536.** Le locataire peut faire certains changements, dans l'intérieur des appartements, aux plâtres, aux menuiseries, aux portes, etc., pourvu qu'en sortant il rétablisse les lieux tels qu'il les a trouvés. Mais il ne peut percer des murs ou des planchers, changer des cheminées, ni faire d'autres gros ouvrages sans le consentement du propriétaire.

**537.** Le locataire n'est obligé de faire les réparations locatives qu'à la fin du bail ; cependant il peut être contraint de faire sans délai celles qui sont urgentes et qui, si elles étaient négligées, entraîneraient des dommages et des dégradations graves.

**538.** Il y a différentes choses dont le locataire peut refuser la garde et l'entretien, entr'autres les suivantes : dans les jardins, les bancs de bois qui peuvent se transporter, les vases de faïence, de fonte ou de fer, les caisses de bois pour les arbrisseaux ; dans les appartements, les tringles des rideaux et les croissants pour tenir les rideaux ouverts, les tables de marbre et les trumeaux de glace qui ne sont pas attachés à perpétuelle demeure, les armoires non scellées, les doubles portes d'étoffe, les paillassons ou stores des croisées, les tableaux ou dessus des portes non arrêtés dans la menuiserie ; dans les escaliers, les lanternes ; dans les cuisines, les tablettes et tables de cuisine ; enfin toutes les choses qui peuvent facilement se transporter et qui sont meubles. Mais pour être déchargé de la garde de ces effets, le locataire doit protester de son refus avant d'entrer en jouissance ou d'accepter les clefs.

**539.** Quand une maison est occupée par plusieurs locataires, chacun d'eux est tenu aux réparations locatives à faire dans la partie qu'il occupe ; mais, à défaut de conventions spéciales, qui doit supporter les réparations locatives des choses dont la jouissance est commune à tous les locataires, par exemple, des escaliers, passages et corridors, de la pompe, des cours, etc. ?

Goupy décide qu'en ce cas aucun des locataires ne doit être tenu de ces réparations, parce qu'on ne peut présumer qu'elles proviennent de la faute de l'un plutôt que de l'autre. Pothier (223) n'est pas de cet avis et pense que tous les locataires en sont tenus. Mais les auteurs ont donné la préférence à l'opinion de Goupy (Merl., v<sup>o</sup> Bail, § 8, p. 566 ; Lep., 2<sup>e</sup> part., ch. 3, art. 1<sup>er</sup> ; Duv., IV, 25 ; Tropl., II, 590).



“ Au reste, dit Lepage, 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, ajoute-t-il, 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 y a plusieurs sous-locataires, les décisions qu'on vient d'expliquer auront lieu relativement aux réparations des objets dont ils jouissent en commun.”

**540.** A l'égard des moulins, c'est l'usage des lieux qui apprendra, à défaut de conventions particulières, quelles sont les réparations locatives. Desgodets et Goupy ont recueilli les usages reçus dans le ressort de l'ancienne Coutume de Paris ; et Lepage donne la définition des termes techniques qui ont rapport à ce sujet.

Nous croyons que l'analyse suivante ne sera pas dénuée d'intérêt. Nous l'empruntons de Duvergier (IV, 26 et suiv.), que nous citons presque textuellement (1).

**541.** D'abord l'usage est de faire estimer ce que valent tous les objets nécessaires à l'exploitation des moulins, lorsqu'on les livre au locataire, et au moment où le bail finit. Si la dernière prisée est plus forte que la première, le propriétaire rembourse la différence au

(1) Ces règles, dit Troplong (I, 182), sont dignes de considération, car elles sont attestées par des hommes expérimentés. Elles sont même devenues de style dans les baux des moulins passés dans le ressort de l'ancienne Coutume de Paris. Mais il faut les prendre avec précaution lorsqu'il s'agira de baux passés ailleurs, et dans tous les cas où elles font peser sur le fermier des présomptions ou des conventions tacites qui sont en dehors des principes généraux.

locataire ; et lorsque la dernière prisee est moins considérable, c'est le locataire qui paie au propriétaire ce que celle-ci vaut de moins. La dernière prisee doit être faite eu égard à l'état des objets lors du bail.

**542.** En second lieu, tous les objets particuliers aux moulins et qu'on n'énonce pas comme sujets à réparations locatives sont à la charge du propriétaire. La présomption est qu'ils sont usés par vétusté. Le locataire n'en serait tenu que dans le cas où l'on prouverait que la dégradation n'est pas l'effet d'un cas fortuit.

**543.** Les palées des moulins à eau, les vannes, les tournants et travaillants sont à la charge du locataire.

**544.** Dans les moulins pendants, c'est-à-dire ceux dont la roue peut se hausser et se baisser, on considère comme faisant partie des tournants et travaillants la charpente qui sert à élever ou à baisser la roue, selon l'augmentation ou la diminution de l'eau.

**545.** Le locataire d'un moulin pendant est tenu de réparer la charpente lorsqu'elle a été endommagée soit par les glaces, soit par le choc d'un bateau ou de quelque autre objet entraîné par les eaux, car on peut ordinairement éviter les dommages ainsi causés en prenant certaines précautions. Si le locataire n'a pas d'autres moyens de se garantir que d'avoir des pieux de garde, il doit en demander au propriétaire, le mettre en demeure de les faire placer et rejeter ainsi sur lui la responsabilité des accidents.

**546.** Outre les tournants et travaillants, les ustensiles et objets mobiliers servant à l'exploitation du moulin sont à la charge du locataire. Dans un moulin à eau, ce sont ordinairement les câbles à reprendre l'hérisson, les vérins, les pinces de fer, et le treuil garni de ses bras, ou, autrement dit, de son moulinet ; le câble à lever la meule, les vingtaines sur le tambour et pour la lotoire ; les escaliers pour monter à la trémie et les



treuils servant à suspendre le moulin, des corbeilles à engrener, un crible de fil de fer, une banne de treillis ; les marteaux à rhabiller les meules, le marteau à pannes, les masses, les ciseaux et la petite échelle à monter la farine.

**547.** La réparation des digues établies pour retenir l'eau et la porter sur le moulin, le fauchage des herbes qui croissent dans l'eau et en ralentissent la vitesse, l'enlèvement des atterrissements, c'est-à-dire des amas de vase ou de sable qui se forment au-dessus, au-dessous des moulins, sont à la charge du propriétaire, à moins de convention contraire.

**548.** S'il s'agit de moulins établis sur bateaux, les locataires sont tenus de l'entretien des tournants et travaillants et des ustensiles énumérés ci-dessus ; et ils sont de plus responsables des dommages arrivés aux bateaux qui supportent les moulins, ainsi qu'au corps même des moulins.

On ne regarde pas comme événements de force majeure les pertes causées par les grandes eaux ou les glaces, par la surcharge, la rupture des câbles, le choc des autres bateaux ou des objets entraînés par le courant, parce que les moulins sont exposés à ces accidents que les parties ont prévus.

**549.** Dans les moulins à vent, les tournants et travaillants et les ustensiles sont à la charge du locataire, qui est en outre tenu de réparer le dommage qu'aurait causé la force du vent, s'il était prouvé qu'il a négligé de tourner le moulin pour éviter l'accident.

---

## CHAPITRE VII

## DE LA FIN DU BAIL.

**550.** Suivant les articles 1655 et 1656 du Code Civil, le contrat de louage se termine pour les causes communes aux obligations, en autant que ces causes peuvent s'appliquer, ainsi que par la résiliation qui peut être demandée en certains cas par l'une ou par l'autre des parties (1).

**551.** Dans une première section, nous traiterons de la fin du bail par l'expiration du terme fixé, ainsi que de l'avis de congé requis pour mettre fin au bail dont la durée n'est pas déterminée, et de la tacite reconduction. Dans une deuxième section, nous énumérerons les autres causes qui opèrent la résolution du bail.

## SECTION PREMIÈRE

DE LA FIN DU BAIL PAR L'EXPIRATION DU TERME FIXÉ,  
DE L'AVIS DE CONGÉ ET DE LA TACITE RECONDUCTION.

## § I

*De la fin du bail par l'expiration du terme fixé.*

**552.** Le bail cesse de plein droit et sans congé à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il est par écrit (C. C., art. 1658).

Mais, suivant l'article 1657, "lorsque le terme du bail est incertain, verbal, ou présumé, tel que réglé en l'article 1608, aucune des parties n'y peut mettre fin sans en signifier congé à l'autre avec un délai de trois mois, si le loyer est payable par termes de trois mois

(1) La loi de faillite de 1875 contenait des dispositions spéciales relativement au bail. Mais cette loi a été abrogée.



ou plus ; si le loyer est payable à des termes plus rapprochés que trois mois, le délai du congé est réglé suivant l'article 1642. Le tout néanmoins sujet aux dispositions de ce dernier article et des articles 1608 et 1653."

**553.** A s'en tenir à la lettre de ces deux articles, il faudrait décider que le bail ne cesse de plein droit et sans avis de congé, à l'expiration de sa durée, que lorsqu'il est par écrit, et que le congé devient nécessaire pour mettre fin au bail verbal, quoique la durée en soit déterminée par les parties.

D'abord il est hors de doute qu'un bail présumé, suivant l'article 1608, ne se termine pas de plein droit, et qu'il doit y avoir un congé ; il est clair qu'il en doit être ainsi pour un bail verbal qui ne contient pas de terme fixe, et même pour un bail écrit dont la durée n'est pas déterminée, ou dont le terme n'a été convenu que verbalement, la loi défendant de prouver outre le contenu de l'acte (C. C., art. 1234).

Mais le bail verbal dont la durée a été clairement déterminée par les parties ne se termine-t-il pas de plein droit et sans congé à l'expiration de cette durée, de même que le bail écrit à terme fixe ?

Ici, il y a divergence d'opinions. La question, qui se présente fréquemment, n'est pas sans difficulté ; elle mérite d'être examinée.

*Proposition affirmative.*—Le bail verbal dont la durée est fixée se termine de plein droit et sans congé.

Ce n'est pas le fait que le bail est écrit ou verbal qui doit décider si le bail doit se résoudre de plein droit ou s'il doit y avoir un congé, mais bien la circonstance que le bail a été fait pour un terme fixe ou non. L'écriture n'est utile qu'au point de vue de la preuve et est indifférente à la question. Si dans un bail verbal les parties conviennent que tel jour il cessera d'exister, le bail et sa durée étant admis ou prouvés suivant la loi, la conven-

tion doit produire son effet. De quel droit l'une des parties pourrait-elle se délier de son engagement en signifiant, par un avis de congé, qu'elle entend que le bail cesse ? Toute convention doit recevoir son exécution : c'est un principe général qui s'applique au louage comme à toute autre matière et qui doit présider à l'interprétation des articles ci-dessus.

Il est vrai qu'il semble résulter de la lettre de l'art. 1658 que le bail ne cesse de plein droit et sans congé, à l'expiration de sa durée, que lorsqu'il est *par écrit* ; et que l'interprétation littérale de l'art. 1657 porte à croire que l'avis de congé est nécessaire pour mettre fin au bail *verbal*, bien qu'il ait un terme fixe. Mais cela n'est dû qu'à un vice de rédaction qui provient de ce que la durée du bail verbal est le plus souvent indéterminée.

En parlant du bail *par écrit*, la loi veut dire un bail, même verbal, *dont la durée est fixée* ; et en parlant du bail dont le terme est verbal, elle veut désigner un bail, même écrit, *dont la durée n'est pas fixée*. Ainsi, si je vous loue une maison pour un an, le bail finira de plein droit, lors même qu'il n'a pas été constaté par écrit ; si je vous loue une maison à raison de tant par an, le bail ne cessera que par un congé, lors même qu'il existe un écrit qui le constate.

Les dispositions de l'article 1653 relatif au bail à ferme viennent à l'appui de la proposition. Cet article dit que " le bail d'une ferme ou d'un fonds rural, à défaut de terme préfix, est présumé bail annuel finissant au premier jour d'octobre, sauf la signification de congé." On voit que cet article ne fait dépendre la nécessité du congé que de la circonstance unique que le bail ne contient pas de terme fixe : d'où l'on peut conclure qu'il n'exige pas de congé lorsque le bail, même verbal, porte un terme fixe.

Cette interprétation est d'ailleurs conforme à l'ancienne jurisprudence. Pothier (29) s'exprime comme suit : " Ce congé n'est pas nécessaire lorsqu'il y a un bail



où le temps qu'il doit durer est exprimé." Plus loin (308) il dit encore : "le bail à ferme ou à loyer finit et se résout (de plein droit) par l'expiration du temps pour lequel il est fait." Pothier ne fait donc pas de distinction entre le bail écrit et le bail verbal ; et d'après lui il suffit que le bail, verbal ou écrit, fixe un terme pour qu'il finisse sans congé à l'expiration de ce terme.

Bourjon consacre un chapitre spécial au bail verbal, aux *locations verbales*, suivant son expression (V. tome II, liv. 4, tit. 4, ch. 7). "Les locations verbales, dit-il, se forment par le consentement réciproque sur l'étendue de la chose et du prix." Il enseigne qu'on ne peut mettre fin à ces locations que par un avis de congé. Mais la définition ci-dessus fait voir clairement qu'il ne parle que de ces baux imparfaits qui ne contiennent pas de terme fixe, et non de ces baux faits verbalement dont la durée a été déterminée par les parties. Par conséquent, suivant Bourjon lui-même, les baux faits verbalement doivent se terminer sans congé lorsque la durée en a été déterminée. La déduction est logique.

On peut en outre invoquer l'opinion des commentateurs du Code Napoléon, dont les articles 1736 et 1737 correspondent avec nos articles 1657 et 1658.

"Si le bail a été fait sans écrit, dit l'article 1736, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés pour l'usage des lieux." Et l'article 1737 ajoute : "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."

On voit de suite l'analogie qui existe entre ces dispositions et celles de nos articles. Or comment les auteurs français interprètent-ils ces dispositions?—Ils reconnaissent unanimement qu'en parlant de *baux écrits*, l'article 1737 désigne les baux dont la durée est déterminée, et que par *baux non écrits*, l'article 1736 a en vue les baux dont la durée n'est pas déterminée. Et suivant eux, l'emploi de ces locutions dans un sens improprie

n'est qu'une erreur de rédaction (Delv., III, p. 195, notes ; Dur., XVII, 116 et s. ; Duv., III, 485 et s. ; Tropl., I, 404 ; Marc., C. N., art. 1736, 1737 ; Mourl., III, 755 ; Laur., XXV, 313 et s.).

Les auteurs de notre Code ont purement et simplement reproduit cette erreur de rédaction, avec cette différence qu'ils ont substitué le mot *verbal* à l'expression *sans écrit*, termes qui, d'ailleurs, sont synonymes. Ils n'indiquent pas que ces articles 1657 et 1658 sont de droit nouveau, et rien ne prouve qu'ils aient voulu rompre avec toutes les traditions légales et qu'ils aient entendu apporter une exception aux règles générales du droit.

*Proposition négative.*—Le bail verbal dont la durée est fixée ne se termine pas de plein droit.

Pour soutenir cette proposition, on s'arrête au texte même des articles 1657 et 1658 de notre Code. La rédaction des articles 1736 et 1737 du Code Napoléon présente une certaine confusion qui peut laisser un doute dans l'esprit quant au sens exact qu'ils comportent, et qui peut donner ouverture à une question d'interprétation. Mais le texte des articles de notre Code est plus précis et le sens en est clair.

D'une part l'article 1658 exige formellement la condition de l'écriture pour que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme stipulé ; et d'autre part l'article 1657, qui porte en toutes lettres que *lorsque le terme du bail est VERBAL aucune des parties n'y peut mettre fin sans congé*, ne fait aucune exception quant au bail verbal contenant un terme préfix, et exprime hors de tout doute que l'avis de congé est nécessaire pour faire cesser un bail verbal avec ou sans durée déterminée.

Cet argument ne manque pas de force, mais il ne nous paraît pas décisif, et nous adoptons de préférence la proposition affirmative.

**554.** Dans tous les cas, la résolution du bail par l'expiration du temps fixé ne s'opère que pour l'avenir,



et non pour le passé. L'expiration du temps du bail ne délie pas les parties de leurs obligations, si elles ne les ont pas déjà acquittées (Poth., 308).

**555.** Mais qu'est-ce que l'avis de congé ? dans quel délai doit-il être donné, etc. ? C'est ce que nous verrons dans le paragraphe suivant.

## § II

### *De l'avis de congé.*

**556.** L'avis de congé est un avertissement par lequel l'une des parties déclare à l'autre qu'elle entend mettre fin au bail dont la durée n'a pas été fixée.

Il résulte de ce que nous avons dit précédemment (n<sup>os</sup> 552 et suiv.), que l'avis de congé n'est pas nécessaire pour mettre fin au bail, écrit ou verbal, qui fixe un terme certain, le bail finissant de plein droit à l'expiration de ce terme ; mais que cet avis devient nécessaire pour mettre fin au bail, écrit ou verbal, qui ne fixe pas de terme certain, ou dont le terme est incertain, ou présumé comme dans le cas de l'article 1608, où le locataire occupe sans bail (V. n<sup>o</sup> 33).

Tel est le véritable sens des articles 1657 et 1658 précités.

Ainsi il a été jugé qu'un bail verbal se termine à l'expiration du temps pour lequel il a été fait et sans avis de congé (Huot *v.* Garneau, Q. L. R., II, 87).

**557.** L'article 1609 du Code Civil assimile la tacite reconduction aux baux dont le terme est incertain ou présumé, en réglant que ni l'une ni l'autre des parties ne pourra mettre fin au bail continué par tacite reconduction, sans signifier un avis de congé dans le délai prescrit par la loi (V. n<sup>o</sup> 579).

**558.** Il y a un jugement qui décide qu'un bail continué pour un an par tacite reconduction expire sans

congé à la fin de ce terme (*Laflamme v. Fennel*, L. C. J., XI, 288).

Cette décision n'est certainement pas juridique. Du reste le contraire a été jugé plusieurs fois, notamment dans la cause de Webster et Lamontagne (L. C. J., XIX, 106), où la Cour d'Appel de Montréal a jugé qu'un congé de trois mois était nécessaire, dans l'espèce, pour mettre fin à la tacite reconduction, et dans la cause de Luke contre Wickliffe (L. C. J., XXII, 41). Dans cette dernière cause, le bail courait par tacite reconduction, et le locateur ayant, le premier avril, donné congé au locataire pour le premier mai suivant, il a été jugé que comme le congé n'avait pas été donné le premier février (c'est-à-dire dans un délai de trois mois) le bail devait se continuer pour une autre année.

**559.** Quand le bail porte une clause en vertu de laquelle les parties, ou seulement l'une d'elles pourra y mettre fin à différentes époques; par exemple quand un bail est fait pour trois, six ou neuf ans, au choix des parties ou de l'une d'elles, ce bail est réellement un bail de neuf ans qui ne finit de plein droit qu'à l'expiration de ce temps. Si donc l'une des parties veut mettre fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année, elle sera tenue de signifier à l'autre partie un avis de congé dans le délai voulu par la loi, à moins qu'il n'y ait un délai de spécifié à cette fin dans le bail (*Delv.*, III, p. 176, notes; *Dur.*, XVII, 128; *Duv.*, III, 511; *Tropl.*, I, 430).

**560.** Lorsque le locateur s'est réservé le droit de mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués, l'article 1662 du Code Civil l'oblige, à moins de convention contraire, de donner au locataire un avis de congé, dans le délai voulu par la loi, ou, bien entendu, dans celui qui a été stipulé par les parties (V. n° 603).

**561.** Lorsqu'il est spécialement stipulé que le bail prendra fin et que le locateur pourra être expulsé, à



raison de la vente ou aliénation de la chose louée, par le nouveau propriétaire de cette chose, avis de congé doit également être donné au locataire, à moins de convention contraire, dans le délai déterminé par les parties ou par la loi (V. n° 605).

**562.** Dans quel délai l'avis de congé doit-il être signifié pour mettre fin au bail dont le terme est incertain, verbal ou présumé ?

Aucune des parties, répond l'article 1657 précité, ne peut mettre fin à ce bail sans en signifier congé à l'autre partie "avec un délai de trois mois, si le loyer est payable par termes de trois mois ou plus ; si le loyer est payable à des termes plus rapprochés que trois mois, le délai du congé est réglé suivant l'article 1642. Le tout néanmoins sujet aux dispositions de ce dernier article et des articles 1608 et 1653."

**563.** Cet article ne pêche pas par excès de clarté ! Il réfère à différentes dispositions du Code et produit ainsi une confusion qui ne fait qu'ajouter à l'ambiguïté du texte. Il importe donc, pour en saisir la portée, de l'examiner à la lumière de l'analyse, et de considérer chacune des dispositions auxquelles il réfère.

L'article 1608, qui s'applique aux baux à loyer et à ferme, dit que ceux qui occupent des héritages sans bail sont réputés locataires et passibles d'expulsion faute de payer le loyer pour un terme excédant trois mois ; et que cette occupation est considérée comme bail annuel finissant au premier mai, s'il s'agit d'une maison, et au premier octobre, s'il s'agit d'un fonds rural (V. n° 33).

L'article 1653 relatif au bail à ferme porte que le bail d'un fonds rural, à défaut de terme préfix, est présumé bail annuel finissant le premier octobre, sauf la signification de l'avis de congé.

Enfin l'article 1642, qui s'applique exclusivement au bail à loyer, stipule que le bail d'une maison ou de partie d'une maison, lorsque la durée n'en est pas fixée,

est censé fait à l'année finissant le premier mai si le loyer est de tant par an ; pour un mois, si le loyer est de tant par mois ; pour un jour, si le loyer est de tant par jour. Et si rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe, la durée du bail est réglée par l'usage du lieu.

C'est dans la combinaison de toutes ces dispositions avec l'article 1657 que nous trouvons les règles relatives aux délais des avis de congé.

**564.** Nous croyons tout d'abord qu'il résulte des dispositions ci-dessus qu'on ne peut mettre fin au bail d'une durée tacite d'un an ou de trois mois ou plus que par un congé de trois mois.

**565.** En appliquant ce principe, il faut dire qu'à l'égard du bail à loyer présumé (dans le cas où le locataire occupe une maison sans bail, suivant l'article 1608), ce bail étant censé fait pour un an finissant le premier mai (V. n° 47), les parties ne pourront y mettre fin que par un avis de congé signifié trois mois avant le premier mai, c'est-à-dire dès avant le premier février de l'année courante.

**566.** De même, le bail à loyer formel dont la durée n'est pas fixée étant censé fait, suivant l'article 1642, à l'année finissant le premier mai, lorsque le loyer est de tant par an (V. n° 48), les parties ne pourront le faire cesser que par la signification d'un avis trois mois avant le premier mai (1).

(1) Jugé par la Cour d'Appel de Québec que lorsque le prix d'un bail d'une maison à raison de tant par an, est payable tant par quartier ou termes de trois mois, le locataire ne peut être expulsé qu'après un congé de trois mois (Boudreau et Dorais, R. L., X, 458).

Jugé également par la Cour de Révision de Montréal que le bail verbal d'une maison sans durée déterminée, à raison de \$100 par an, est présumé fait pour un an, et qu'on n'y peut mettre fin que par un congé de trois mois (Gougeon *v.* Yuile *et al.*, L. C. J., XXVI, 142).



**567.** Si le loyer est stipulé de tant par trois mois ou plus, le bail étant censé fait pour une durée proportionnée à ces termes, les parties ne pourront également le faire cesser que par un avis de congé signifié trois mois avant l'expiration de ces termes.

**568.** Mais si le loyer est payable à des termes plus rapprochés que trois mois, c'est-à-dire s'il est de tant par mois, par semaine ou par jour, le bail sans durée fixe étant censé fait pour un mois, une semaine, un jour, les parties pourront y mettre fin par un congé d'un mois, d'une semaine, d'un jour.

**569.** Et si rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe, la durée du bail étant réglée par l'usage des lieux, le délai dans lequel l'avis de congé devra être donné sera également déterminé par l'usage des lieux.

**570.** Quant au bail à ferme, qu'il soit simplement présumé suivant l'article 1608 (V. n° 47), ou qu'il soit formel, suivant l'article 1653 (V. n° 51), la durée n'en étant pas fixée, il est dans ces deux cas réputé bail annuel finissant au premier octobre. D'où il suit que les parties n'y pourront mettre fin qu'au moyen d'un congé signifié dans un délai de trois mois avant le premier octobre (1).

**571.** Il n'est pas douteux que les règles relatives aux

(1) Dans l'ancien droit (V. Poth., 28), reproduit par le Code Napoléon (art. 1774 et 1775), le bail d'un fonds rural dont la durée n'était pas fixée était censé fait pour le temps nécessaire au preneur pour qu'il puisse récolter les fruits de l'héritage affermé, et il se terminait de plein droit, sans congé, à l'expiration du temps pour lequel il était ainsi censé fait. Nos législateurs se sont évidemment inspirés de ce principe, conforme à nos usages, du reste, en fixant la terminaison du bail à ferme au mois d'octobre, époque à laquelle le fermier a pu récolter, mais ils ont exigé l'avis de congé, même en ce cas (*Rapp. des Cod.*, II, p. 29.).

congrés des maisons doivent s'appliquer à certains immeubles que l'on range dans la classe des biens ruraux et qui sont l'objet des baux à ferme, telles que les carrières, les mines, les tourbières; car les produits de ces fonds ne se perçoivent pas dans un temps déterminé qui puisse servir de limite à la durée du bail (Duv., III, 487; Tropl., I, 405).

**572.** La loi n'a soumis l'avis de congé à aucune forme particulière; il suffit que celui qui le donne exprime clairement sa volonté de mettre fin au bail. Ainsi il peut être donné verbalement ou par écrit; il peut être donné dans une quittance, dans une correspondance, comme dans tout autre acte sous seing privé.

Les règles générales de la preuve s'appliquent à l'avis de congé comme au bail lui-même (1).

**573.** Duranton (XVII, 122) enseigne que l'avis de congé verbal ou donné par lettre n'est valable qu'autant qu'il est accepté par la partie qui le reçoit. Mais son

(1) Dans l'ancienne jurisprudence, le bail verbal ne pouvait être prouvé par témoins, quelque modique qu'en fût le prix. S'il était nié, celui qui l'alléguait n'avait que le serment de la partie adverse dont il avait suivi la foi. On décidait *à priori* que le bail verbal ne pouvait se résoudre que par un écrit et que la preuve vocale d'un congé verbal n'était point admissible (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 7).

Le Code Napoléon (V. les art. 1715 et 1716) comporte la même restriction quant à la preuve du bail verbal et impose la même décision à l'égard de la preuve du congé verbal.

Mais notre Code ne contient pas de dispositions exceptionnelles quant à la preuve du bail verbal, laquelle est soumise aux règles ordinaires de la preuve (V. nos 35 et s.), et par conséquent sous l'empire de notre législation, les règles ordinaires de la preuve s'appliquent en matière d'avis de congé.

Dans une cause en expulsion de Molleur contre Favreau (L. C. L. J., I, 28), le jugement renvoyant l'action pour le motif qu'avis suffisant n'avait pas été donné a été renversé en révision parce qu'il y avait la preuve d'un avis de congé verbal, le bail étant verbal.



opinion est repoussée, avec raison, par la plupart des auteurs qui soutiennent, au contraire, que l'avis de congé met fin au bail, soit que l'autre partie y consente ou garde le silence, soit qu'elle le répudie et y résiste (Duv., III, 493 ; Tropl., I, 423 ; Marc., C. N., art. 1737).

**574.** Il est préférable toutefois de donner le congé par écrit et même au moyen d'une signification, pour en faciliter la preuve, dans le cas où il y aurait à craindre que la mauvaise foi de la partie à laquelle on le donne ne soulève une contestation.

**575.** Lorsque l'immeuble loué appartient à plusieurs propriétaires par indivis, le congé doit être donné par tous les copropriétaires ; cependant le congé donné par un seul serait valable si les autres y avaient consenti même tacitement, et ce consentement tacite se présume si celui qui a donné congé a administré seul l'immeuble loué pendant la durée du bail ou lorsque le congé n'a pas été désavoué par les autres copropriétaires (Merl., v<sup>o</sup> *Congé*, p. 817 ; Tropl., I, 427, 428 ; Agn., 889).

**576.** Deux propriétaires conjoints ont loué leur propriété en se réservant la faculté de mettre fin au bail par un avis de congé, s'ils désiraient bâtir ; l'un des copropriétaires ayant vendu sa moitié indivise de la propriété, la Cour d'Appel de Montréal a jugé que l'acheteur, subrogé aux droits du vendeur, avait droit de donner l'avis de congé avec l'autre propriétaire (Mullin et Archambault, L. C. J., III, 90).

**577.** Dans le cas où ce sont plusieurs locataires qui occupent un immeuble, chaque locataire peut donner congé pour sa part s'il n'y a pas de solidarité entre eux ; mais s'ils sont solidaires, le congé donné par l'un d'eux, pour ce qui le concerne, est insuffisant pour mettre fin au bail ; il faut le concours de tous les locataires (Tropl., I, 429).

Si les locataires sont solidaires, le congé donné à un seul est suffisant (Saug., 125).

**578.** L'effet de l'avis de congé est de faire cesser le bail et d'empêcher qu'il se continue par tacite reconduction.

Il oblige le locataire de quitter les lieux ; la loi lui accorde trois jours de grâce après l'expiration du bail, et s'il continuait d'occuper les lieux après ces trois jours, contre le gré du locateur, celui-ci pourrait le faire expulser par main de justice (C. C., art. 1624, § 2).

Le locataire qui a reçu ou donné congé peut cependant quitter les lieux avant la fin du bail ; mais il faut qu'il ait fait les réparations locatives et payé tous les loyers ou donné des sûretés (Ruelle, 118 ; Saug., 133). V. toutefois les nos 279 et 280.

### § III

#### *De la tacite reconduction.*

**579.** “ Si le locataire, dit l'article 1609 du Code Civil, reste en possession plus de huit jours après l'expiration du bail sans opposition ou avis de la part du locateur, la tacite reconduction a lieu pour une autre année, ou pour le laps de temps pour lequel le bail était fait, lorsque ce terme est de moins d'un an, et le locataire ne peut ensuite quitter les lieux ou en être expulsé sans un congé donné dans le délai prescrit par la loi (1). ”

Nous allons donner quelques développements à cet article.

**580.** La reconduction tacite est un bail présumé

(1) Cet article exprime la loi ancienne et la loi moderne énoncée aux articles 1738 et 1739 du Code Napoléon (*Rapp. des Cod.*, II, p. 25).

Ni la loi ancienne, ni le Code Napoléon, ne fixent le délai après lequel l'occupation du locataire donne lieu à la tacite reconduction ; ce délai dépend soit de l'usage des lieux, soit des circonstances et est très court dans tous les cas. Notre Code fixe ce délai à huit jours.



être tacitement intervenu entre les parties lorsqu'à la fin d'un précédent bail arrivée soit par l'expiration du terme fixé pour sa durée, soit par l'effet d'un avis de congé, le locateur a souffert que le locataire continue de jouir de la chose louée.

La reconduction n'est pas la continuation du précédent bail, c'est un nouveau bail formé par une nouvelle convention présumée des parties (Poth., 343).

**581.** La présomption à l'effet que la tacite reconduction s'est formée du consentement des parties n'est pas absolue (*juris et de jure*) ; c'est une présomption de droit qui peut être détruite par la preuve que l'une des parties n'avait pas l'intention de maintenir le contrat.

D'où il suit que la tacite reconduction n'aurait pas lieu si, dès avant l'expiration du bail, le locateur avait formé une demande en expulsion contre le locataire, quand même le procès se trouverait pendant à la fin du bail ; car on ne peut pas présumer que le locateur consent à renouveler un bail au locataire dont il demande l'expulsion.

**582.** A plus forte raison la reconduction tacite n'aurait pas lieu si, à l'expiration du bail, l'une des parties était devenue incapable de consentement, par exemple, si le locateur était tombé en démence sans qu'il eût été pourvu de curateur, ou s'il était mort sans qu'il y eût ni héritier, ni administrateur de la succession vacante (Poth., 345 ; Duv., III, 24 ; Tropl., II, 453).

**583.** Il est évident que la tacite reconduction ne se formerait pas si les parties avaient expressément stipulé dans le bail qu'elle n'aurait pas lieu.

Mais cette clause qui a pour objet d'empêcher les surprises, n'exclurait pas la tacite reconduction, si la volonté qu'elle se formât eût d'ailleurs paru (V. n° 590).

**584.** Si le bail avait été consenti par plusieurs locataires, il n'y aurait que ceux qui ont continué leur possession après l'expiration du bail qui seraient obligés par la tacite reconduction; ceux qui n'auraient pas continué leur jouissance ne seraient pas liés, parce qu'ils n'auraient pas donné leur consentement au nouveau bail (Laur., XXV, 335).

**585.** Les circonstances suffisent quelquefois pour faire tomber la présomption sur laquelle est basée la tacite reconduction. C'est ce qui a eu lieu dans l'espèce suivante :

L'appelant avait pris possession de la maison de l'intimé comme sous-locataire du locataire principal, dont le bail se terminait le premier mai 1876. Le 2 février 1876, ce sous-locataire écrivit au propriétaire, l'intimé, et lui offrit de louer à \$500 par an, pour trois ans, à condition que certaines réparations fussent faites. La proposition contenue dans la lettre ne fut pas formellement acceptée, mais l'appelant occupa la maison jusqu'en mai 1878, époque à laquelle il la remit. Le premier août, le propriétaire poursuivit l'appelant pour un quartier de loyer; celui-ci plaida qu'il n'était pas locataire pour trois ans, mais qu'il tenait un sous-bail du locataire principal, et que ce sous-bail s'était continué par tacite reconduction. La Cour d'Appel de Montréal décida que le sous-locataire ayant payé, depuis le premier mai 1876, un loyer inférieur de \$100 par an à celui que payait le locataire principal, n'occupait pas la maison par tacite reconduction, et qu'il était responsable du loyer pour l'année courante (Hodgson & Evans, L. N., III, 300).

**586.** Nous avons dit plus haut qu'une demande en expulsion formée contre le locataire avant la fin du bail empêcherait la tacite reconduction d'avoir lieu. Suivant l'article 1609 précité, une opposition ou simple avis suffirait. Et l'article 1610 ajoute: "Après congé donné,



le locataire ne peut, quoiqu'il ait continué sa jouissance, invoquer la tacite reconduction (1)."

**587.** Il faut remarquer que l'avis de congé dont il est question ici (et qui peut être donné par le locataire aussi bien que par le locateur, bien que l'article 1610 ne le dise pas), diffère par son but de l'avis de congé proprement dit dont nous avons parlé au paragraphe précédent, quoique l'un et l'autre soient soumis aux mêmes règles quant à la forme et à la preuve.

L'avis de congé proprement dit est principalement destiné à faire cesser un bail dont le terme est incertain, présumé, tout en ayant l'effet d'empêcher la tacite reconduction, parce qu'en marquant la fin du bail courant, il implique protestation contre la formation d'un autre; le congé dont parle l'article 1610 a pour but immédiat d'empêcher qu'après l'expiration d'un bail à terme préfix et qui finit de plein droit, il ne se forme un nouveau bail en vertu de la tacite reconduction.

Le premier doit être donné dans un certain délai avant la fin présumée du bail, tandis que le dernier peut être donné soit avant, soit même dans les huit jours après le terme fixé pour l'expiration du bail (Dur., XVII, 119; Duv., III, 502, 503; Tropl., II, 454; Marc., C. N., art. 1739).

**588.** Il résulte donc de ce qui précède que s'il s'agit d'un bail dont le terme est certain, l'avis de congé est nécessaire, non pas pour mettre fin au bail, puisqu'il cesse de plein droit, mais pour empêcher la tacite reconduction; et que s'il s'agit au contraire d'un bail dont le terme est incertain ou présumé, l'avis de congé, qui est nécessaire pour mettre fin au bail, empêche en même temps la tacite reconduction de se former.

(1) Tout acte qui exclut l'intention de relouer à l'ancien locataire ou de reprendre la chose à bail exclut la tacite reconduction (Laur., XXV, 344).

**589.** Si après l'avis de congé le locataire persistait à occuper les lieux loués contre le consentement du locateur, celui-ci pourrait le faire expulser. Mais, comme nous l'avons déjà dit (n° 578), le locataire a trois jours de grâce, après l'expiration du bail, et ce n'est qu'après ces trois jours que l'action en expulsion pourrait être dirigée contre lui (C. C., art. 1624, § 2).

**590.** Après congé donné, le locataire ne peut plus invoquer la tacite reconduction, bien qu'il ait continué sa jouissance. Mais, malgré l'avis de congé, et même malgré la clause prohibitive de la reconduction, la reconduction tacite aurait lieu, si telle était la volonté expresse ou tacite des parties. Cependant il faudrait des circonstances très fortes pour faire présumer cette volonté (Duv., III, 23 et 504; Tropl., II, 457, 459).

**591.** Quant à sa durée, la tacite reconduction est assimilée aux baux dont le terme est incertain ou présumé. Elle s'opère pour le même temps que le bail précédent, si ce bail était d'un an ou de moins d'un an; par exemple si le temps du bail était d'un mois, six mois ou d'un an, la tacite reconduction se formerait pour un mois, six mois ou un an. Mais si le temps du bail dépassait un an, si par exemple il était de trois, quatre ou neuf ans, la tacite reconduction ne se formerait que pour un an : elle ne peut excéder cette durée.

**592.** Lorsque la tacite reconduction est acquise, aucune des parties n'y peut mettre fin sans signifier un avis de congé (V. n° 557).

**593.** D'ailleurs la reconduction est censée faite pour le même prix que le bail précédent et aux mêmes conditions. Les obligations respectives des parties restent les mêmes (Poth., 363; Duv., III, 306; Tropl., II, 452).

**594.** Il a été jugé que la convention par laquelle le locateur réduit le loyer du bail précédent n'empêche pas la reconduction tacite d'avoir lieu aux autres con-



ditions du bail, et que si le locataire était tenu de payer les taxes, par le bail expiré, il devait l'être également par le nouveau dont le prix seul a été changé (Tremblay *v.* Filteau, R. L., IV, 384).

**595.** La reconduction tacite étant un nouveau bail, il suit de là que la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de sa prolongation par tacite reconduction (C. C., art. 1611).

En effet la caution n'est censée avoir voulu s'obliger que pour le temps du bail, et sa responsabilité ne va pas au delà des limites dans lesquelles elle a contracté (Arg. de l'art. 1935).

Suivant Duvergier (III, 507), la responsabilité de la caution ne s'étend pas même aux obligations résultant d'une simple prolongation de jouissance abusive ou dommageable.

**596.** L'hypothèque donnée par le locataire sur ses biens pour la sûreté de l'exécution des obligations contractées par le bail ne s'étend pas non plus à la garantie des obligations résultant de la reconduction ; car l'hypothèque doit être contenue dans un acte devant notaire, et ne peut être produite par un bail tacite.

Toutefois l'hypothèque subsiste toujours à l'égard des obligations résultant du premier bail (Poth., 367, 368 ; Duv., III, 508 ; Tropl., II, 449, 450 ; Marc., C. N., art. 1740 ; P. Pont, *Priv. et hyp.*, I, 117).

**597.** D'après Laurent (XXV, 347), la solidarité entre les locataires n'a plus lieu dans la tacite reconduction, parce que la solidarité ne peut pas être tacite, mais doit être expressément stipulée (Voy. C. C., art. 1105).

## SECTION II

### DES AUTRES CAUSES QUI METTENT FIN AU BAIL.

**598.** Le bail cesse, avant le terme fixé, par l'effet de la *consolidation*, c'est-à-dire par la réunion en une même personne de la qualité de propriétaire ou d'usu-

fruitier et de celle de locataire, soit que le locateur succède au locataire, soit que celui-ci succède au premier (Poth., 310, 311 ; Duv., III, 514, 515).

**599.** De même que les autres contrats, le bail se résout par l'accomplissement d'une condition résolutoire à l'événement de laquelle il a été soumis par les parties.

Aux termes de l'article 1088 du Code Civil, la condition résolutoire, lorsqu'elle est accomplie, opère de plein droit la résolution du contrat, et remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé. Mais en matière de bail, l'accomplissement de la condition résolutoire n'opère la résiliation que pour l'avenir. Le contrat a produit ses effets pour le temps écoulé pendant lequel le locataire a été en jouissance (Agn., 801 ; Laur., XXV, 375).

**600.** Le bail n'est pas résolu par la mort du locateur ni par celle du locataire (C. C., art. 1661).

Les engagements respectifs des parties passent à leurs héritiers pour lesquels elles sont censées avoir contracté comme pour elles-mêmes.

Mais si le bail était fait *pour le temps qu'il plairait au locateur*, il prendrait fin à la mort de celui-ci, de même qu'il cesserait par la mort du locataire s'il avait été fait *pour durer au plaisir et volonté* de celui-ci (Poth., 317 ; Duv., III, 517 ; Tropl., II, 471).

**601.** Ainsi que tout autre contrat, le bail cesse aussi par le consentement mutuel des parties (1).

(1) Par exemple quand les parties, ou l'une d'elles, se sont réservées la faculté de mettre fin au bail, avant son expiration, en donnant un avis de congé dans un délai spécifié.

Dans la cause suivante s'élevait sur ce point une question d'interprétation. D'après le contrat notarié sur lequel était basée l'action, le défendeur s'engageait à agir comme gérant des demandeurs pour l'exploitation d'un moulin à papier, pour l'espace de cinq ans. Les demandeurs devaient lui payer mensuellement un salaire consistant en la moitié des profits jusqu'à concurrence de



**602.** Le bail se termine de plein droit par la perte de la chose louée ; si la perte n'est que partielle, le locataire peut demander une diminution du loyer ou même la résiliation du bail, suivant les circonstances (V. n<sup>os</sup> 250 et s.).

**603.** Dans l'ancien droit, le propriétaire qui désirait occuper lui-même la maison qu'il avait louée pouvait, en vertu d'une loi romaine désignée sous le nom de loi *Ade*, expulser le locataire après lui avoir donné congé pour le terme prochain (V. Poth., 329 et s.).

Mais cette loi, abrogée en France, a également été abrogée ici, en 1853 (V. *Rapp. des Cod.*, II, p. 29.).

Et en vertu de l'article 1662 du Code Civil, le locateur ne peut mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués, à moins que ce droit n'ait été expressément stipulé ; et même en ce cas, s'il n'y a convention contraire, le locateur doit donner congé au locataire (V. n<sup>o</sup> 560).

**604.** En usant de son droit, le locateur n'est pas astreint à payer des dommages-intérêts au locataire ; mais s'il abusait de la clause ; si, après avoir expulsé le preneur sous prétexte d'habiter lui-même la maison, il

\$1000 par an. Une clause stipulait que chacune des parties aurait la faculté de mettre fin à l'engagement du défendeur par un avis de six mois, et que cet engagement serait également résolu par la vente des propriétés, et que dans un cas comme dans l'autre, les droits des parties seraient résolus de la même manière que si les cinq ans étaient expirés.

L'acte comportait aussi un bail d'une maison au défendeur pour le prix de \$160 payable sur sa part des profits, lequel bail ne fixait aucun terme.

La question qui s'élevait entre les parties était de savoir si, en vertu de ce contrat, les demandeurs avaient la faculté de résilier le bail à loyer du défendeur.

La Cour a décidé qu'en résiliant l'engagement, les demandeurs ne pouvaient résilier en même temps le bail à loyer (*Reid v. Smith*, Q. L. R., VI, 367).

la louait à un autre, il s'exposerait à payer des dommages-intérêts (Tropol., II, 626, 629).

**605.** Comme nous l'avons déjà dit (n° 23), sous la loi ancienne le bail se terminait par la vente de l'immeuble loué (1). Il n'en est plus de même aujourd'hui.

“ Le locataire ne peut, dit l'article 1663 du Code Civil, à raison de l'aliénation de la chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail par une personne qui devient propriétaire de la chose louée en vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail ne contienne une stipulation spéciale à cet effet et n'ait été enregistré (2). ”

Et l'article 1663 ajoute qu'en ce cas avis de congé doit être donné au locataire, à moins de convention contraire (V. n° 561).

**606.** La vente par le locateur de l'immeuble loué ne mettant plus fin au bail, le bail peut être considéré comme une charge sur l'immeuble qui doit être soumise à l'enregistrement. Aussi l'article 2128 du Code Civil stipule que “ le bail d'immeubles pour un terme excédant un an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers acquéreur, s'il n'a été enregistré. ” (V. *Rapp. des Cod.*, III, p. 65).

(1) Sous l'ancien droit le donataire entre vifs ne pouvait, par exception, expulser le locataire du donateur. On voulait soustraire ce dernier au recours en garantie du locataire.

On décidait également que la douairière, quoiqu'elle ait renoncé à la communauté, devait entretenir les baux faits par son mari des biens sujets à son douaire, pour ne pas exposer les héritiers du mari, ses alliés, au recours en dommages du locataire (Poth., 296).

(2) Cet article diffère de l'article 1743 du Code Napoléon sous le rapport de la rédaction et dans l'omission des mots qui resserrent la règle aux baux par écrit et ayant date certaine. Cette restriction a paru inutile. Le mode de constater la véritable date est laissé à l'opération des dispositions générales concernant la preuve (*Rapp. des Cod.*, II, p. 29).



Ainsi donc, le bail de plus d'un an qui n'est pas enregistré est regardé comme non avenu à l'égard de l'acheteur qui peut expulser le locataire, malgré que ce bail ne stipule pas qu'il aura la faculté de le faire (1).

**607.** La règle de l'article 1663 s'applique à tous acquéreurs, aux échangistes, donataires, légataires, aussi bien qu'aux acheteurs, et même à ceux qui n'acquièrent sur l'immeuble loué qu'un droit d'usufruit ou d'emphytéose (Poth., 289; Proud'h., *Usufruit*, 1223; Duv., III, 554, 555; Marc., C. N., art. 1743).

Les acquéreurs à ces différents titres peuvent exercer le droit d'expulser le locataire en vertu d'une clause du bail qui le leur permette (2).

**608.** Marcadé (C. N., art. 1743), est d'opinion que l'acquéreur de l'immeuble loué est tenu d'entretenir le bail, non seulement lorsque le locataire est entré en jouissance lors de la vente, mais même dans le cas où il n'a pas encore pris possession de l'immeuble. Cette opinion est partagée par Troplong (I, 498), comme conséquence naturelle de sa théorie de la réalité du droit du locataire.

Mais Delvincourt (III, notes, p. 198), Duranton (XVII, 139), Duvergier (III, 280, 281, 541), Agnel (812), sont d'un avis contraire. Ils soutiennent que l'acquéreur de l'immeuble loué n'est tenu de maintenir le bail

(1) Dans une cause de Boucher et Forneret (L. C. J., I, 269), le demandeur, acquéreur d'une ferme louée, avait intenté une action en expulsion contre le fermier. Celui-ci plaida que son bail de cinq ans n'étant pas encore expiré, il avait droit à un avis de congé avant le 29 juin, et qu'ayant fait les travaux de l'année sans cet avis, il ne pouvait être expulsé avant l'expiration de l'année courante. La prétention fut admise et l'action fut renvoyée.

(2) Jugé par la Cour d'Appel de Québec que l'acquéreur d'un immeuble loué par le vendeur ne peut intenter l'action pétitoire contre le locataire, quand cet acquéreur a reconnu le bail; mais que s'il veut l'expulser, il doit procéder par action personnelle en expulsion (Boudreau et Dorais, R. L., X, 458).

qu'autant que le locataire est déjà en possession. Nous adoptons la manière de voir de ces derniers auteurs ; elle est plus conforme au sens de l'article 1663 précité, qui dit que le locataire ne peut être *expulsé* par l'acquéreur, ce qui implique nécessairement le fait que celui-ci est déjà en possession. D'ailleurs cet article déroge au droit commun, et on doit l'interpréter strictement, sans en étendre la portée.

**609.** L'acquéreur de l'immeuble loué qui laisse jouir le locataire ou fermier et qui reçoit, sans protester, les loyers échus depuis la vente, est censé avoir approuvé le bail et avoir renoncé à son droit d'expulser le locataire (1).

Duranton (XVII, 145) et Troplong (II, 506) pensent avec Pothier (300) que l'acquéreur n'est tenu en ce cas de maintenir le bail que pour le temps de la tacite reconduction, et non pour toute la durée qui en reste à courir. Duvergier (III, 550) repousse cette doctrine. Suivant lui, l'acquéreur n'est déchargé de l'entretien du bail pendant toute sa durée qu'en prouvant qu'il a ignoré le bail, et qu'en recevant les loyers, il n'a cru concourir qu'à l'exécution d'un bail sans durée déter-

(1) Ce principe a été sanctionné dans l'espèce suivante.

En 1875, les défendeurs avaient loué un immeuble en vertu d'un bail qui expirait le premier juillet 1877. En 1876, le propriétaire fit faillite et les demandeurs devinrent acquéreurs de l'immeuble loué, par la vente faite par le syndic. Après l'adjudication, ils reçurent le loyer des locataires jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 1879, suivant les termes du bail. Le bail expiré, les défendeurs locataires déménagèrent. Les demandeurs firent émaner une saisie-gagerie, sous prétexte que l'adjudication de l'immeuble avait mis fin au bail, et que les locataires, ayant continué leur occupation après le premier mai, étaient obligés pour l'année commencée. La Cour d'Appel a jugé que les demandeurs, en recevant les loyers conformément aux termes du bail original, l'avaient tacitement approuvé, et que les locataires avaient droit de déménager (Soc. de Constr. Métropolitaine et les Comm. d'é. de Montréal, L. C. J., XXIV, 25).



minée. Nous n'hésitons pas à dire que l'acquéreur est tenu de l'entretien du bail dans toute sa durée, à moins que le locataire ne l'ait trompé sur la durée du bail.

**610.** Les paiements anticipés sont valables entre les parties. Il n'en est pas de même à l'égard de l'acquéreur.

En vertu de l'article 2129 du Code Civil, aucun acte portant une quittance de plus d'un an de loyer d'un immeuble par anticipation, ne peut être opposé à un tiers acquéreur, s'il n'a été enregistré avec la désignation de l'immeuble (1).

Cette disposition a pour but d'éviter les fraudes et les surprises qui pourraient résulter des quittances simulées (V. *Rapp. des Cod.*, III, p. 65).

**611.** Le locataire ne peut opposer à l'acquéreur une quittance non enregistrée de plus d'un an de loyer par anticipation; il serait néanmoins reçu à lui opposer une quittance de moins d'un an, et ce serait alors à l'acquéreur de prouver que telle quittance est frauduleuse.

**612.** L'aliénation de la chose louée ne mettant plus fin au bail, doit-on conclure de là que le décret ne met pas fin au bail non plus?

La question s'est présentée dans une cause de *McLaren et al* contre *Kirkwood*, et *Brook*, adjudicataire requérant un bref de possession contre le locataire *Blackman* (L. C. J., XXV, 107); et elle a été résolue dans la négative.

Le locataire occupait une maison en vertu d'un bail d'un an qui s'était prolongé par tacite reconduction et qui devait expirer le premier mai 1881. Durant le cours

(1) Jugé qu'un locataire qui a payé son loyer d'avance sera obligé de le payer une seconde fois à l'adjudicataire si, avant l'expiration du bail, la propriété est vendue par autorité de justice (*Hart v. Bourgette*, R. de L., II, 33).

du bail, le deux novembre 1880, cette maison avait été vendue par autorité de justice. N'ayant pu en obtenir la livraison, l'adjudicataire en fit la demande au shérif, et sur le rapport de celui-ci que le défendeur et son locataire refusaient de livrer l'immeuble, il demanda par requête, en vertu de l'article 712 du Code de Procédure, un ordre du tribunal aux fins d'ordonner au shérif d'expulser le défendeur et son locataire et de le mettre en possession.

Le locataire contesta cette demande et prétendit que la vente judiciaire de la maison louée n'avait pas mis fin à son bail, et qu'il avait droit de rester en possession jusqu'au premier mai 1881.

L'honorable juge Papineau accorda la requête dans l'espèce pour entre autres motifs les suivants : l'article 1663 ne défendant d'expulser le locataire qu'à ceux qui ont un titre *consenti par le locateur*, on ne doit pas étendre cette disposition à l'adjudicataire. Du reste le droit du locataire n'est que personnel et non réel, *jus in re* ; ce n'est pas un démembrement de propriété, comme l'usufruit ; il ne subsiste pas, comme l'usufruit, séparément de la nue propriété ; il ne réside donc pas dans la personne du locataire, séparément du droit de propriété. Or le droit de propriété finit au moment de l'adjudication : la jouissance du locataire finit aussi (C. P. C., art. 645). Les intérêts cessent de courir contre l'immeuble vendu le jour de l'adjudication (C. P. C., art. 734).

En considérant la question au point de vue que le bail constitue une charge sur la propriété louée, comme le disent les rédacteurs du Code, la question n'est pas plus favorable au locataire. L'article 648 du Code de Procédure prescrit que les avis de vente doivent contenir, outre la désignation de l'immeuble, les charges mentionnées dans le procès-verbal de saisie et celles dont le saisissant requiert d'ailleurs l'insertion par écrit ; l'article 640 du même Code dit que la *partie*



*saisie*, de même que la partie saisissante, peut faire insérer au procès-verbal les *charges foncières*... dont sont grevés les immeubles saisis ; l'article 659 accorde aux tiers l'opposition à fin de charge quand l'immeuble saisi est annoncé en vente sans la mention de quelque charge particulière dont l'immeuble est grevé et qui peut être purgée par le décret ; parmi les charges que la loi mentionne comme n'étant pas purgées par le décret, ne se trouve pas la charge du bail à loyer. Dans la présente cause, le procès-verbal de saisie et les avis de vente ne font mention d'aucune charge qui aurait été créée sur l'immeuble par le bail du locataire. Une telle charge n'a donc pu lui être conservée. En supposant même que le locataire prétende que son bail lui donne un droit réel dans la propriété, sa position n'en serait pas meilleure, car ce droit se trouverait purgé (C. P. C., art. 711).

**613.** Dans une autre cause de dame Sophie Desjardins *et vir* contre Gravel *et ux*, Langevin dit Lacroix, opposant, et les demandeurs, contestants (L. C. J., XXV, 105), il a été décidé qu'un bail authentique enregistré ne donne pas droit au locataire de faire une opposition à fin de charge, et que le décret affranchit l'adjudicataire de toute obligation d'entretenir le bail fait par le saisi. Le droit du locataire se résout, par le décret des immeubles à lui loués, en une créance privilégiée sur le produit de ces immeubles, conformément à l'article 2010 du Code Civil.

**614.** Le locataire, dit l'article 1664, qui est expulsé en vertu d'une stipulation à cet effet n'a pas droit de recouvrer des dommages-intérêts, à moins que ce droit n'ait été expressément réservé dans le bail (1).

(1) Cet article est de droit nouveau.

Avec le changement qu'entraîne l'adoption de l'article 1663, la règle relative aux dommages-intérêts doit être aussi changée ; car il semble s'en suivre que le locataire qui prend un bail sujet

**615.** Lorsque le bail stipule le droit d'expulser le locataire en cas de vente de l'immeuble loué, l'acquéreur peut-il expulser le locataire ou fermier, malgré que la stipulation ne soit pas rappelée dans l'acte de vente ?

Cette question est controversée en France. Nous croyons, avec Duvergier (III, 543), que l'acquéreur a ce droit. L'article 1663 n'exige pas que cette clause soit mentionnée dans l'acte de vente ; d'ailleurs si le bail est enregistré, comme notre Code l'exige, l'acquéreur a compté sur ce droit d'expulsion ; si, d'un autre côté, le bail n'est pas enregistré, il ne peut lui être opposé.

**616.** Quand l'acquéreur est tenu d'entretenir le bail, le locataire est également obligé de l'entretenir. Mais si l'acquéreur a droit d'expulser le locataire, celui-ci peut-il aussi, par réciprocité, demander la résiliation du bail ?

Sous l'ancien droit on tenait l'affirmative (V. Poth., 298) ; mais on décide autrement aujourd'hui ; la faculté de mettre fin au bail dans ce cas n'appartient qu'au locateur (Duv., III, 551 ; Tropl., II, 517).

**617.** Jugé que l'acquéreur d'une ferme pendant la durée d'un bail n'a pas le droit de revendiquer le foin produit par cette ferme, récolté par le fermier et en sa possession lors de la vente (Brody *v.* Rendall, R. L., IX, 512).

**618.** " Lorsqu'un héritage, porte l'article 1665 du

à la condition expresse qu'il se terminera par la vente de la propriété, ne peut avoir droit de réclamer de dommages lorsque la condition arrive. Le Code Napoléon a conservé l'ancienne règle sur la responsabilité en ce cas, et contient plusieurs articles (1744 à 1750) sur ce sujet. Malgré ces articles et les observations des commentateurs, les commissaires de la codification ont pensé que l'expiration du bail conformément à la convention des parties ne donne aucun droit aux dommages-intérêts sans une stipulation expresse (*Rapp. des Cod.*, II, p. 29).



Code Civil, vendu avec faculté de réméré est repris par le vendeur dans l'exercice de cette faculté, le bail qu'en a fait l'acheteur est par là dissous, et le locataire n'a de recours en dommages-intérêts que contre lui (1)."

**619.** Du reste il est de principe que le bail prend fin par la résolution du droit en vertu duquel le locateur avait loué.

Ainsi le bail fait par un usufruitier des biens dont il a l'usufruit cesse avec le droit de l'usufruitier (V. n° 68).

Il en est de même du bail fait par la douairière. L'article 1457 stipule que les baux qu'elle a passés pendant sa jouissance expirent avec son usufruit; le locataire ou fermier ayant droit et étant tenu (comme dans le cas où les baux ont été passés par un usufruitier) de continuer sa possession pendant l'année commencée à la charge de payer le loyer au propriétaire (V. n° 69).

On doit appliquer la même règle aux baux faits par

(1) Cet article est en opposition avec l'article 1673 du Code Napoléon, suivant lequel le vendeur qui rentre dans l'immeuble vendu par l'effet du pacte de rachat (réméré), est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

Les rédacteurs de notre Code ont pensé que l'article 1665 était l'expression de notre droit, et ils n'ont pas adopté l'article 1673 du Code Napoléon parce qu'il est facile pour celui qui veut louer, de s'assurer de la nature et de l'étendue du titre du propriétaire apparent de la propriété; s'il ne l'a pas fait, il n'y a pas de raison suffisante pour le relever de sa négligence au détriment du vendeur (*Rapp. des Cod.*, II, p. 29).

Les auteurs français enseignent en général que l'article 1673 du Code Napoléon suppose en principe que le bail consenti par un propriétaire sous condition résolutoire doit être maintenu, après l'événement de la condition, sinon pour toute leur durée, au moins dans les limites établies pour les baux faits par les maris des biens de leur femme (V. Duv., III, 83 et s.; Marc., C. N., art. 1716; Tropl., I, 100).

Mais suivant notre droit, qui est conforme à l'ancien sur ce point, il est de principe que le bail cesse par la cessation du droit en vertu duquel le locateur a loué.

un grevé de substitution, lesquels ne sont pas maintenus après l'événement qui donne ouverture au droit de l'appelé. En effet, aux termes de l'article 949 du Code Civil, l'appelé reprend les biens substitués libres de toute hypothèque, charge ou servitude, *et même de la continuation du bail*.

Lors donc qu'un usufruitier ou un propriétaire grevé de substitution ont passé en leur qualité respective un bail d'une maison ou d'une ferme, si cet usufruitier vient à mourir ou si la substitution s'ouvre pendant le cours du bail, le bail sera résolu de plein droit, le locataire ayant droit, toutefois, et étant tenu de continuer sa jouissance jusqu'à la fin de l'année commencée. Et si le locataire commence une nouvelle année de jouissance sans en être empêché, le bail se continuera par tacite reconduction (Poth., 312, 315).

**620.** Lorsque l'usufruitier ou le propriétaire grevé de substitution ont fait le bail, non en leur qualité respective, mais comme propriétaires de l'héritage loué, leurs héritiers sont tenus des dommages-intérêts du locataire (Poth., 316\*).

**621.** Il n'est pas douteux que la règle qui a lieu quant aux baux passés par l'acheteur à réméré, l'usufruitier, et le propriétaire grevé de substitution doit s'étendre à ceux faits par l'acheteur dont le titre est résolu faute de paiement du prix (C. C. art., 1536, 1537), et par le donataire, quand le donateur rentre dans les biens donnés en vertu de la stipulation du droit de retour (C. C., art., 779).

**622.** Quoiqu'elle ait renoncé à la communauté, la douairière est obligée d'entretenir les baux à ferme ou à loyer faits par son mari des biens sujets à son douaire, pourvu qu'il n'y ait ni fraude, ni anticipation excessive.

La loi a considéré que la douairière devait à la mémoire de son mari de ne pas exposer, par son refus d'exécuter le bail, les héritiers de son mari à payer des



dommages-intérêts au locataire (C. C., art. 1456; Poth., 296; *Douaire*, 230). V. *Rapp. des Cod.*, II, p. 246.

**623.** Le défaut respectif du locateur et du locataire de remplir leurs obligations donne lieu à la résiliation du bail.

**624.** L'action en résiliation existe généralement, d'après le droit commun, pour causes d'infraction aux obligations, tant légales que conventionnelles, résultant du bail, en vertu du principe que la clause résolutoire est censée écrite dans tout contrat synallagmatique pour le cas où l'une ou l'autre des parties refuse d'exécuter ses obligations.

“Ni la loi, ni la doctrine, dit Duvergier (III, 537), n'ont pu établir avec précision quelles sont les infractions qui emportent nécessairement la résiliation du bail; c'est aux juges à apprécier, suivant les circonstances, si l'atteinte portée au contrat par l'une des parties est assez grave pour que l'autre doive être affranchie de ses engagements; ou bien si une diminution sur le prix, ou des dommages-intérêts sont une réparation suffisante de l'infraction reprochée (1). Il n'est donc pas nécessaire qu'une disposition expresse de la loi déclare que la violation de telle ou telle partie des obligations du preneur ou du bailleur doit faire résoudre le contrat, pour que la résolution puisse être prononcée. Au contraire il y a des cas où, quoique la loi semble n'accorder qu'une indemnité à la partie qui a à se plaindre d'une infraction à la convention, cependant les tribunaux ont le droit de résilier le bail.”

**625.** L'article 1624 du Code Civil expose les principales circonstances qui autorisent le locateur à demander la résiliation du bail.

(1) Ainsi il a été jugé que la détérioration des lieux loués par le locataire n'est une cause de résiliation qu'autant qu'elle a une gravité suffisante (*Rhéaume et Panneton*, R. L., IX, 594).

Suivant cet article, le locateur a droit d'action pour résilier le bail, suivant le cours ordinaire de la loi, ou par procédure sommaire, tel que réglé au Code de Procédure Civile :

1<sup>o</sup> Lorsque le locataire ne garnit pas les lieux loués, si c'est une maison, de meubles meublants ou effets mobiliers suffisants, et si c'est une ferme, d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins qu'il ne soit donné d'autres sûretés (V. nos 268 et suiv., et 666 et s.) (1) ;

2<sup>o</sup> Lorsque le locataire détériore les lieux loués (V. n<sup>o</sup> 291) ;

3<sup>o</sup> Lorsque le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués (V. n<sup>o</sup> 286) (2).

(1) Il y a également lieu à la résiliation du bail si le locataire abandonne sans cause l'exploitation de la chose louée. Et si le locataire disparaît sans payer le loyer, le locateur peut se pourvoir en justice pour faire ordonner l'ouverture des lieux, saisir et faire vendre les meubles qui les garnissent pour se payer de ses loyers (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 2, n<sup>os</sup> 8 et 10 ; Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect. 4, n<sup>os</sup> 29 et 30 ; *Instr. fac. sur les conv.*, liv. 2, tit. 20, § 2 ; Saug., 71).

(2) Dans la cause de Cairns *et vir* contre Poulette (R. L., VI, 3), il a été jugé que l'action en résiliation existe pour d'autres causes que pour celles mentionnées dans l'article 1624. Citons à ce sujet quelques-uns des considérants du jugement de l'honorable juge Loranger :

“ Considérant que d'après le droit commun l'action en résiliation du bail à loyer comme du bail à ferme existe pour infractions des obligations tant légales que conventionnelles résultant du bail, en vertu du principe que la clause résolutoire est censée écrite dans tout contrat synallagmatique pour le cas où l'une ou l'autre des parties se refuse à en exécuter les obligations ; que suivant les articles 1624 du Code Civil et 887 du Code de Procédure, qui ont confirmé ce droit, l'action en résiliation de tels baux et pour telles causes d'infractions peut être intentée suivant le cours ordinaire de la loi ou par procédure sommaire ; qu'il suit que la fin de non-recevoir du défendeur qui prétend qu'il ne



**626.** Comme nous l'avons vu plus haut (n<sup>os</sup> 451 et s.), le locateur peut aussi demander la résiliation du bail lorsque le locataire contrevient à la clause prohibitive de sous-location.

Il peut encore la demander dans le cas où le locataire n'observe pas les clauses particulières du bail ; mais la résiliation ne devra pas alors être prononcée dans tous les cas ; les juges auront le pouvoir de n'accorder que des dommages-intérêts, suivant les circonstances (Duv., III, 536 ; Tropl., I, 316).

**627.** Suivant l'article 1624 précité, le locateur peut demander l'expulsion du locataire :

1<sup>o</sup> Dans tous les cas où il y a cause de résiliation ;

2<sup>o</sup> Lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués contre le gré du locateur plus de trois jours après l'expiration du bail (V. n<sup>os</sup> 578 et 589) (1) ;

3<sup>o</sup> Lorsqu'il ne paie pas le loyer suivant les stipu-

peut être poursuivi que pour les trois cas de défaut de garnir les lieux loués, de détérioration et de méus est mal fondée, et que si la demanderesse a établi des faits de violation du bail à ferme fait entre elle et le défendeur suffisants pour le faire résilier, elle doit obtenir ses conclusions à cet effet ;

“ Considérant néanmoins que la suffisance de ces faits est à la discrétion du tribunal qui ne doit pas, sans de graves violations du bail ou de la loi, et sans que les droits actuels ou futurs de la partie qui se plaint soient mis en péril, le délier de ses obligations envers l'autre partie, et enlever à cette dernière le bénéfice de son bail....etc.”

(1) Il est bien vrai que les locataires ont pour déménager un délai de trois jours après que le bail a cessé soit par l'expiration du terme fixé pour sa durée, soit par l'effet d'un avis de congé. Mais cela ne veut pas dire que les locataires peuvent attendre jusqu'au troisième jour pour vider les lieux. Il faut qu'ils commencent à déménager aussitôt le bail fini, de manière à ne pas retarder l'entrée en jouissance des nouveaux locataires ; et qu'à l'expiration du troisième jour de grâce, ils aient complètement déménagé et se soient acquittés des réparations locatives. Faute de ce faire, ils s'exposent à payer des dommages-intérêts au propriétaire.

lations du bail, s'il y en a un, ou suivant l'article 1608 lorsqu'il n'y en a point (V. nos 350 et s.) (1).

**628.** En vertu du même article, le locateur a droit de recouvrer des dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des relations entre locateur et locataire.

**629.** Enfin le même article autorise le locateur à joindre à l'action en résiliation, en expulsion ou en dommages-intérêts une demande pour le loyer, avec ou sans saisie-gagerie (et même, ajoute l'article 898 du Code de Procédure, avec arrêt en la possession du locataire ou des tiers), ainsi que l'exercice du droit de suite lorsqu'il en est besoin (V. n° 412).

**630.** L'article 1641 du Code Civil fait connaître les principales circonstances qui permettent au locataire de demander la résiliation du bail.

D'après cet article, le locataire a droit d'action, suivant le cours ordinaire de la loi ou par procédure sommaire :

1° Pour contraindre le locateur à faire les réparations et améliorations stipulées par le bail ou auxquelles il est tenu par la loi, ou pour obtenir l'autorisation de les

(1) Pour obtenir l'expulsion, le locateur assigne le locataire devant le tribunal compétent. Le juge ordonne au locataire de quitter les lieux dans un bref délai et d'en remettre la possession au locateur, et qu'après ce délai le locataire soit expulsé, mis hors des lieux, et ses meubles soient mis sur le carreau, et que le locateur soit réintégré dans la possession de son immeuble.

Si le locataire n'obéit pas à l'ordre de la Cour, cet ordre est exécuté au moyen d'un bref de possession en vertu duquel l'huissier procède accompagné de deux témoins, comme dans le cas prévu par les articles 549 et 550 du Code Civil.

Dans certaines provinces de France, on employait un moyen plus expéditif; on enlevait les portes et les fenêtres des maisons louées pour forcer les locataires à quitter les lieux. Certains auteurs condamnent cet usage; mais d'autres, notamment Troplong (I, 435 à 442), considèrent qu'il n'a rien d'illégal.



faire aux frais du locateur ; ou, si le locataire déclare que tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de telles réparations ou améliorations (V. n<sup>os</sup> 162 et s.) ;

2<sup>o</sup> Pour résilier le bail à défaut par le locateur de remplir toute autre obligation résultant du bail ou à lui imposée par la loi.

**631.** Nous avons parlé précédemment de ces obligations dont l'inexécution donne droit au locataire de demander la résiliation du bail. En résumé le locataire peut demander la résiliation :

1<sup>o</sup> Lorsque le locateur ne délivre pas les lieux loués (V. n<sup>os</sup> 131 et s.) ;

2<sup>o</sup> Lorsque le locateur trouble le locataire dans sa jouissance (V. n<sup>os</sup> 188 et s.) ;

3<sup>o</sup> Lorsque le locataire est troublé dans sa jouissance à raison de l'action d'un tiers qui réclame un droit dans ou sur l'immeuble loué (V. n<sup>os</sup> 214 et s.) ;

4<sup>o</sup> Lorsque, par quelque vice caché, les lieux loués ne peuvent plus servir à l'usage pour lequel ils avaient été loués (V. n<sup>os</sup> 233 et s.) ;

5<sup>o</sup> Lorsque les réparations nécessaires que le locateur est obligé de faire durant le bail rendent les lieux loués inhabitables (V. n<sup>os</sup> 177 et s.) ;

6<sup>o</sup> Lorsque les lieux loués sont en partie détruits (V. n<sup>os</sup> 250 et s.) ;

7<sup>o</sup> Lorsque la maison louée menace ruine (V. n<sup>o</sup> 256).

**632.** En vertu de l'article 1641 le locataire a droit, en outre, de recouvrer des dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail ou des rapports entre locateur et locataire.

**633.** L'article 1637 du Code Civil stipule qu'au cas d'expulsion ou de résiliation du bail pour quelque faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, et aussi les dommages-intérêts tant à raison de la perte des loyers pendant le temps

nécessaire à la relocation, que pour toute autre perte résultant de l'abus du locataire.

**634.** Par ces expressions *le temps nécessaire à la relocation*, la loi n'entend pas dire que le locataire devra payer le loyer pour tout l'intervalle qui pourrait s'écouler depuis la résiliation du bail jusqu'au temps de la relocation, mais seulement pour le terme qui suit la résiliation, outre le terme courant.

Le locataire est même déchargé du loyer dès que le locateur a reloué (Dur., XVII, 172; Duv., IV, 79, 80; Marc., C. N., art. 1760; Tropl., II, 621).

**635.** La résiliation du bail principal entraîne la résiliation des sous-baux, car la sous-location n'est qu'une émanation de la location principale et doit tomber avec elle; cette décision doit avoir lieu, soit que la résiliation résulte de la violation de la clause prohibitive de sous-location ou de l'effet de la clause résolutoire (sauf l'action en dommages-intérêts des sous-locataires contre le locataire principal, si celui-ci leur a laissé ignorer le péril d'expulsion), soit du défaut de paiement du prix, bien que les sous-locataires aient rempli leurs engagements envers le locataire principal (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 4, sect. 3; Dur., XVII, 159; Tropl., II, 544 et s.; Marc., C. N., art. 1553; Agn., 826; Laur., XXV, 386).

**636.** Mais il en serait autrement si la résiliation du bail principal avait été faite de consentement mutuel entre le locataire principal et le locateur; cette dissolution volontaire ne pourrait porter atteinte au droit du sous-locataire qui est déjà entré en jouissance (Delv., III, notes, p. 195; Dur., XVII., 132).

C'est ainsi qu'il a été jugé que le locataire principal d'une bâtisse, dont la plus grande partie est détruite par un incendie, ne peut obtenir la résiliation du bail, conformément aux dispositions de l'article 1660 du Code Civil, sans le consentement du sous-locataire; et que si,



par convention intervenue entre le bailleur et le locataire principal, le bail principal est résilié à raison de la perte de la plus grande partie de la maison, le locataire principal n'a pas le droit pour cela de demander la résiliation du sous-bail et l'expulsion du sous-locataire (La Cie d'impr. du *Herald* v. Moses Cochenthaler, R. L., XI, 605).

Voyez aussi la cause de Penny *et al* contre la Cie d'impr. du *Herald*, et Cochenthaler, mis en cause, et Cochenthaler, demandeur en garantie, et la Cie d'impr. du *Herald*, défenderesse en garantie (L. C. J., XXVII, 83).

---

## TITRE II

### DU BAIL A FERME

**637.** La définition du bail à ferme est différente de celle du bail à loyer. Le bail à loyer est le louage des maisons, bâtiments et autres biens qui ne produisent pas de fruits, tandis que le bail à ferme est le louage des fonds qui produisent des fruits soit par la culture, comme les terres, soit sans culture, comme les prés, les bois (V. tit. 1<sup>er</sup>, n<sup>os</sup> 125 et s.).

**638.** Le bail à ferme est de deux espèces, savoir : le *bail à ferme* proprement dit, dont le prix consiste en argent ou en une quantité fixe et déterminée de denrées, et le *bail partiaire*, appelé aussi *colonat*, *bail à colonage*, *bail à métairie* ou *bail à moitié fruits*, dans lequel le preneur ou fermier, qui prend la dénomination de *colon partiaire* ou *métayer*, paie comme loyer une quote-part (ordinairement la moitié) des fruits produits par l'héritage loué.

Le bail à colonage tient du louage et de la société. Il participe de la société, puisque le propriétaire met en commun la jouissance de sa terre, en fournissant même le plus souvent les semences, pour recueillir la moitié des récoltes, pendant que le colon ou fermier apporte son travail et son industrie (Tropl., II, 635 et s. ; Marc., C. N., art. 1763, 1764).

**639.** Les dispositions contenues dans le titre précédent et relatives au bail à loyer s'appliquent au bail à ferme, à part certaines exceptions qui dérivent de la nature des choses qui font l'objet de ce dernier contrat, et que nous indiquerons sous le présent titre.



## CHAPITRE PREMIER

## DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR.

**640.** Les obligations du propriétaire ou bailleur sont les mêmes que celles du locateur de maisons, et nous renvoyons à ce sujet à ce que nous avons dit plus haut (V. tit. 1<sup>er</sup>, chap. 1<sup>er</sup>, n<sup>os</sup> 130 et s.).

**641.** Il doit livrer au fermier l'immeuble loué en bon état et avec tous ses accessoires.

**642.** Si l'héritage est loué avec indication de sa contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, soit à tant la mesure ou moyennant un seul prix pour le tout, le bailleur, de même qu'un vendeur, est obligé de délivrer toute la quantité spécifiée au contrat ; si cette délivrance n'est pas possible, le fermier peut obtenir une diminution du prix ou loyer, suivant la valeur de la quantité non délivrée.

Si la contenance superficielle excède la quantité spécifiée, le fermier doit payer pour l'excédant ; ou il peut à son choix le remettre au bailleur.

Mais dans l'un et l'autre des cas exprimés ci-dessus, si le déficit ou l'excédant de quantité est si considérable, eu égard à la quantité spécifiée, qu'il y ait à présumer que le fermier n'aurait pas loué s'il l'eût su, il peut se désister du bail et recouvrer du bailleur les loyers payés et les frais du contrat, sans préjudice, dans tous les cas, à son recours en dommages-intérêts.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas lorsqu'il est évident, par la description de l'héritage et les termes du contrat, que le bail est fait d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la contenance, que cette contenance soit mentionnée ou non (C. C., art. 1648, 1501 et s.) (1).

(1) Les articles 1617 et suivants du Code Napoléon contiennent à ce sujet des dispositions quelque peu différentes.

**643.** Le bailleur est également tenu d'entretenir la chose louée de façon qu'elle puisse servir à l'usage auquel elle est destinée. Il doit donc tenir le fermier clos et couvert, et faire toutes les réparations nécessaires.

**644.** La loi oblige en outre le bailleur à garantir au fermier la jouissance paisible et sans trouble de l'immeuble loué, pendant la durée du bail. Il doit donc indemniser le fermier de la perte que celui-ci a soufferte par suite de l'inexécution de cette obligation, soit à cause d'une éviction ou diminution de jouissance provenant du bailleur ou des tiers, soit à cause des vices cachés de la chose louée.

Mais le bailleur n'est pas garant des événements de force majeure ; il n'est tenu, à raison de ces événements qu'il n'a pu empêcher, que de subir une diminution du loyer, ou la résiliation du bail, suivant les circonstances, sans être tenu des dommages-intérêts du fermier.

**645.** Les articles 1650 et suivants du Code Civil, qui ne concernent que le bail à ferme, règlent d'une manière spéciale la diminution de loyer à laquelle a droit le preneur d'un bien rural lorsqu'il est atteint dans sa jouissance par la perte de la totalité ou d'une partie notable des fruits causée par quelque désastre de force majeure.

Nous allons citer ces articles et nous leur donnerons ensuite les développements qu'ils comportent.

**646.** L'article 1650 porte : " Si le bail n'est que pour une année et que, durant cette année, la récolte soit perdue en totalité ou en grande partie, par cas fortuit ou par force majeure, le locataire est déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location (1). "

" Si le bail, dit l'article 1651, est fait pour deux années

(1) Le sous-locataire aurait également droit d'exiger, dans ce cas, une pareille indemnité du locataire principal, son locateur, mais le cessionnaire du bail ne pourrait le faire (V. n° 435).



ou plus, le locataire ne peut demander aucune diminution du loyer dans le cas de l'article qui précède."

Enfin l'article 1652 ajoute ce qui suit: "Lorsque la perte arrive après que les récoltes sont séparées de la terre, le fermier n'a droit à aucune réduction du loyer payable en argent. Si le loyer consiste dans une part des récoltes, le locateur doit supporter sa proportion de la perte, à moins que cette perte n'ait été occasionnée par la faute du locataire, ou qu'il ne soit en demeure de délivrer telle part (1)."

(1) L'article 1652 correspond à l'article 1771 du Code Napoléon (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27). S'il présente une phraséologie différente, il ne laisse pas d'en avoir le même sens. Quant aux articles 1650 et 1651, ils s'écartent des articles 1769 et 1770 du Code Napoléon.

L'article 1770 du Code Napoléon fixe la moitié de la récolte comme étant le *minimum* de perte qui donne droit au locataire d'obtenir une diminution du loyer de la ferme; cette limitation n'est pas reproduite dans l'article 1650 qui laisse ce point à la doctrine et à la discrétion des tribunaux.

Suivant l'article 1769 du Code Napoléon, qui est basé sur l'ancien droit, si le bail d'un fonds rural est fait pour deux années ou plus, en cas de perte de la totalité ou d'au moins la moitié de la récolte par cas fortuit, le fermier est également déchargé d'une partie proportionnelle du loyer, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. Si la perte n'est pas compensée de cette manière, l'estimation en est faite, de même que celle de la remise du loyer, à la fin du bail, eu égard aux récoltes de toutes les années de jouissance; et le tribunal peut exempter provisoirement le fermier du paiement du loyer.

L'article 1651 a changé ces dispositions et n'accorde aucune diminution de loyer à raison de la perte des récoltes lorsque le bail est fait pour plusieurs années. Les codificateurs ont été induits à faire cette suggestion par la considération que les récoltes dépendent en grande partie du mode de culture, de l'habileté et de la diligence du fermier, dans le choix et l'arrangement de ses semences; et que dans ce pays où il est d'usage de cultiver sur chaque ferme une variété de semences, la destruction d'une récolte est ordinairement compensée par l'abondance d'une autre.

**647.** Comme on le voit, quatre conditions sont requises pour que la perte des récoltes donne lieu à une diminution du loyer. Il faut : 1° que le bail ne soit que d'une année ; 2° que la perte ait été de la totalité ou d'une grande partie de la récolte ; 3° que cette perte ait été causée par force majeure ; 4° et que la perte soit arrivée lorsque les fruits sont encore sur pied.

**648.** Il faut en premier lieu que le bail ne soit que d'une année, auquel cas le fermier n'a aucune espérance d'être dédommagé de la perte par la suite. La loi n'accorde aucune diminution de loyer lorsque le bail est de deux ans ou plus, parce qu'alors il y a lieu de croire que la perte sera compensée par l'abondance des récoltes des autres années du bail.

**649.** Il faut en second lieu que la perte ait été de la totalité ou au moins d'une grande partie de la récolte. Il est évident qu'un fermier ne pourrait demander une diminution de loyer à raison d'un dommage peu considérable. Mais, en exigeant que la perte soit d'une *grande partie* de la récolte, de quelle portion la loi veut-elle parler ? L'article 1650 abandonne ce point à la doctrine et à la discrétion des tribunaux (1).

Il leur a donc semblé raisonnable d'établir que le locataire doit balancer les mauvaises années avec les bonnes ; et comme règle simple évitant toute incertitude et tout litige, ils ont jugé convenable de lui en laisser le risque (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27).

(1) Il y a à cet égard plusieurs systèmes parmi les commentateurs du droit romain. Suivant les uns, l'indemnité ne serait due que dans le cas où la récolte ne donnerait pas même la semence ou ne couvrirait que les frais de culture (Arg., II, liv. 3, ch. 27, p. 282) ; suivant d'autres, elle serait due si les fruits, déduction faite des dépenses, valaient moins que la moitié du loyer ; suivant d'autres encore elle ne serait due que dans le cas où la perte eût réduit les fruits à moins de la moitié d'une récolte ordinaire, déduction faite des dépenses.

Pothier n'ignorait pas ces différents systèmes. Il ne les a pas examinés ; il se contente de remettre la décision de la question à



**650.** Troplong (II, 717) enseigne, d'après deux anciens auteurs, Clapiers et Bruneman, que la perte même de plus de la moitié de la récolte ne donnerait pas lieu à une diminution de loyer, si le prix de la portion recueillie par le fermier excédait le prix ordinaire de la moitié d'une récolte commune. Mais la plupart des jurisconsultes modernes soutiennent au contraire qu'on ne doit considérer, dans l'appréciation de la perte, que la quantité des fruits, sans égard à leur valeur. Ce dernier système paraît plus en harmonie avec le Code qui s'attache en effet, comme élément de calcul, à la quantité et non à la valeur des fruits (Duv., IV, 155; Marc., C. N., art. 1769 et suiv.; Aubry et Rau, IV, § 371; Laur., XXV, 457).

**651.** Pour juger si la perte est assez considérable pour donner lieu à une diminution de loyer, on doit prendre comme terme de comparaison l'état ordinaire de la production annuelle de l'immeuble loué pendant un certain nombre d'années (Duv., IV, 154, 184; Marc., C. N., art. 1769 et suiv.; Tropl., II, 716).

**652.** Lorsqu'une ferme louée en bloc et pour un prix unique comprend plusieurs parties distinctes qui produisent différentes espèces de fruits, soit du blé, de l'orge, de l'avoine, des prés, si la perte n'arrive que

l'arbitrage du juge. "Il y a, dit-il (156), plusieurs opinions assez incertaines sur cette question. Bruneman estime qu'il faut que deux choses concourent : 1° que ce qui a échappé à l'accident arrivé sur les fruits pendants soit au-dessous de la moitié de la quantité qu'on a coutume de percevoir dans les années ordinaires ; 2° que la valeur de ce qui reste soit au-dessous de la moitié de la valeur du prix de la ferme. La décision de cette question doit être laissée à l'arbitrage du juge."

La question ne peut se présenter sous l'empire du Code Napoléon ; il fixe la perte à au moins la moitié de la récolte pour qu'il y ait lieu à une diminution de loyer. Cette règle semble concilier les opinions les plus opposées, et nul doute qu'elle entrerait en considération dans les décisions de nos tribunaux.

sur une partie de la ferme, par exemple sur le blé et sur l'orge, l'estimation de cette perte doit se faire, non pas par rapport aux seules parties sur lesquelles la perte est arrivée, mais comparativement à la masse des produits de toutes les parties de la ferme ; et le fermier n'aura droit à une diminution de loyer qu'en autant que le blé et l'orge seront entrés dans cette masse pour une proportion assez considérable.

Il en serait autrement si les différentes parties du fonds étaient louées pour des prix distincts, en vertu de divers baux indépendants les uns des autres, soit qu'ils aient été passés par actes séparés ou même par un seul acte. Dans ce cas la perte serait appréciée eu égard à chacune de ces parties, sans considérer l'ensemble des produits du fonds tout entier.

Il résulte de ce qui précède que si le fermier par bail unique d'un fonds composé de plusieurs parties de diverses natures avait sous-loué à plusieurs sous-fermiers chacune de ces différentes parties, il pourrait arriver qu'il eût à subir une diminution de loyer vis-à-vis de quelques-uns de ses sous-fermiers, sans pouvoir rien réclamer lui-même du propriétaire (Poth., 157 ; Duv., IV, 156 à 160 ; Marc., *loc. cit.*, 718 à 720 ; Mourl., III, 791).

**653.** L'article 1650 veut que la diminution du loyer soit proportionnelle à la perte. Si donc la perte est totale, le fermier sera déchargé de la totalité du loyer ; si cette perte n'est que des deux tiers ou des trois quarts de la récolte, le fermier sera libéré du paiement des deux tiers ou des trois quarts du loyer ; mais il ne pourra demander de dommages-intérêts, la perte ayant été causée par force majeure, c'est-à-dire sans la faute du propriétaire. Au surplus, il restera tenu à toutes les autres obligations découlant du bail (Duv., IV, 161 ; Tropl., II, 721).

**654.** Mais le fermier pourra-t-il répéter ses labours



et les semences qu'il a fournies ? — Non (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 2, n° 12 ; Tropl., II, 722).

Il devra même rendre au propriétaire la semence qu'il a reçue de lui (Duv., IV, 162 ; Tropl., II, 723).

**655.** Pour que le fermier puisse réclamer une diminution de loyer, il faut en troisième lieu que la perte des récoltes ait été causée par force majeure.

**656.** Nous avons vu ailleurs (n° 251) ce qu'on entend par cas fortuits ou événements de force majeure.

On range aussi parmi les accidents de force majeure la coulure, la rouille et autres fléaux qui menacent les produits de la terre, lorsqu'ils sévissent d'une manière rigoureuse (Tropl., II, 711, 712).

Les dégâts causés par les nuées d'insectes ou d'oiseaux qui mangent les récoltes sont aussi considérés comme des cas fortuits, si le fermier démontre qu'il n'a pas pu préserver les fruits, malgré sa surveillance (Duv., IV, 183 ; Tropl., II, 708, 709).

**657.** Mais il ne faut pas mettre au nombre des cas fortuits les vices que la chose contracte par sa nature même, tels que le trop grand âge des arbres, la mauvaise qualité de la terre ; ni ceux qui étaient apparents lors du bail, et que le fermier a pu prévoir (Duv., IV, 187, 190 ; Tropl., II, 713, 752, 753 ; Mourl., III, 795).

**658.** La diminution du loyer ne serait pas accordée si le cas fortuit qui a causé la perte a été précédé ou accompagné d'une faute du fermier, sans laquelle la perte ne serait pas arrivée. Il faudrait toutefois que l'influence de cette faute sur le dommage fût clairement établie (Duv., IV, 191 ; Tropl., II, 754).

**659.** Suivant Pothier (163), le fermier n'avait droit à une diminution de loyer que lorsque la perte provenait d'un accident extraordinaire ; il ne pouvait demander d'indemnité à raison de la perte causée par des accidents ordinaires comme la gelée ou la grêle, par

exemple, à moins que ce n'eût été une gelée ou une grêle extraordinaires qui eussent causé la perte totale des fruits. Mais le Code rejette cette théorie ; il ne fait pas de distinction entre les cas fortuits ordinaires et les cas fortuits extraordinaires. Il suffit que la récolte soit détruite en totalité ou en grande partie pour que le fermier puisse réclamer (Duv., IV, 183 ; Tropl., II, 710 ; Mourl., III, 793 ; Laur. XXV, 458),

**660.** Enfin pour que le fermier ait droit à une diminution de loyer, il faut en quatrième lieu que la perte arrive lorsque les fruits sont encore sur pied.

Tant que les fruits sont pendants, ils font partie de l'immeuble et appartiennent au propriétaire ; mais dès qu'ils sont séparés de la terre, avant même qu'ils soient engrangés, ils appartiennent au fermier et sont à ses risques ; le loyer est dû, la perte retombe sur lui sans indemnité (Poth., 155).

Il n'est pas nécessaire que les fruits soient déjà formés pour que la perte donne lieu à une remise du loyer. Ainsi des pluies abondantes ou des neiges qui empêcheraient d'ensemencer justifieraient les réclamations du fermier (Duv., IV, 188).

**661.** Tout ce qui précède ne s'applique qu'au bail à ferme proprement dit, dont le prix consiste en argent, et non au bail partiaire, dont le prix consiste dans une part des récoltes. Cette dernière espèce de bail tient de la nature de la société : d'où il suit que les fruits, même avant qu'ils soient détachés du sol, appartiennent en commun au propriétaire et au fermier, et que la perte, quelle qu'elle soit, se partage entre eux en proportion de la part qui leur revient. Toutefois le propriétaire ne serait pas tenu de supporter la perte, si elle avait été occasionnée par la faute du fermier, ou si elle était arrivée après que celui-ci eût été mis en demeure de délivrer la part du propriétaire (Poth., 164).

**662.** Si le loyer consistait non pas dans une portion



des récoltes, mais dans une quantité fixe et déterminée de fruits qui ne doivent pas nécessairement être pris sur les récoltes du fonds affermé, il en serait de même que dans le cas où le loyer serait payable en argent, c'est-à-dire que la perte arrivée après que les fruits ont été détachés du sol ne donnerait pas droit au fermier de réclamer une diminution de loyer.

S'il avait été stipulé que le fermage en nature serait pris sur les fruits du fonds même, alors le fermier ne pourrait être tenu de rien donner au delà de ce qui a échappé à l'accident. Il serait entièrement libéré par la perte totale des fruits, et la perte partielle le déchargerait jusqu'à due concurrence, à moins toutefois qu'il n'y ait eu faute de sa part ou qu'il n'eût été constitué en demeure (Duv., IV, 194, 195 ; Tropl., II, 748, 749).

**663.** Le fermier ne pourrait réclamer une diminution de son loyer si, par une clause du bail, il s'était chargé des cas fortuits.

A cet égard, la loi distingue entre les cas fortuits *ordinaires*, c'est-à-dire ceux que l'on prévoit ordinairement, comme la grêle, le feu du ciel, la gelée, la coulure, un débordement, etc., et les cas *extraordinaires*, tels que les ravages de la guerre, une inondation ou autres fléaux auxquels le pays n'est pas ordinairement soumis.

La stipulation qui met les cas fortuits à la charge du fermier ne se présume pas facilement ; elle doit être formelle. Elle ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, et non des cas extraordinaires, à moins que le fermier ne se soit expressément chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 4, n° 6 ; Poth., 178 ; C. N., 1772, 1773 ; Duv., IV, 198 et suiv. ; Tropl., II, 755 et suiv. ; Marc., C. N., art. 1772, 1773 ; Mourl., III, 793) (1).

(1) Les articles 1772 et 1773 du Code Napoléon sont spécialement consacrés à cette règle. Ils n'ont pas de correspondants dans notre Code ; cependant leurs dispositions y sont comprises

**664.** Au surplus, cette stipulation ne doit s'entendre que des accidents qui affectent les fruits, et non la chose elle-même. Par exemple, si la foudre détruisait un bâtiment, le fermier ne serait pas responsable, à moins d'une convention formelle.

---

## CHAPITRE II

### DES OBLIGATIONS DU PRENEUR OU FERMIER.

**665.** Les obligations du preneur ou fermier sont les mêmes que celles du locataire de maison (V. titre 1<sup>er</sup>, ch. 2, n<sup>os</sup> 267 et s.).

Elles peuvent se résumer dans ces mots : *garnir, bien user et payer* (1).

**666.** Le preneur d'un héritage rural est tenu de garnir les lieux loués d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le loyer.

Toutefois cette obligation du fermier ou colon partiaire a pour but, non pas seulement de garantir le loyer, mais surtout d'assurer une bonne culture. "Le fermier, dit l'article 1647 du Code Civil, est tenu de

en substance ailleurs qu'au titre du louage (*Rapp. des Cod.*, II, p. 29).

En effet, l'article 1020 relatif à l'interprétation des contrats, nous semble renfermer ces dispositions. Il se lit ainsi : " Quelque généraux que soient les termes dans lesquels un contrat est exprimé, ils ne comprennent que les choses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposé de contracter."

(1) L'article 1767 du Code Napoléon porte que le fermier est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail. Quoique notre Code ne contienne pas de disposition expresse au même effet, nous croyons que cette règle doit être suivie, car si les fruits étaient engrangés ailleurs que sur les lieux loués, le locateur perdrait son privilège (V. *Rapp. des Cod.*, II, p. 29).



garnir l'héritage des bestiaux et ustensiles *nécessaires à son exploitation*, et de le cultiver avec le soin et l'habileté raisonnables." Aussi, il n'est pas nécessaire que les animaux et instruments aratoires du preneur puissent garantir un ou plusieurs termes de loyer, il suffit qu'ils répondent aux besoins d'une bonne exploitation (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 1<sup>re</sup>, n° 4; Poth., 204, 318; Duv., IV, 100; Tropl., II, 660).

**667.** A défaut par le fermier de garnir les lieux, le bailleur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du fermier (C. C., art. 1624).

**668.** Le principe qui oblige le locataire de n'employer la chose louée que suivant sa destination s'applique au bail à ferme comme au bail à loyer.

Par conséquent un fermier de terres labourables ne peut planter ces terres en bois ou en verger; le locataire d'un jardin ne peut en changer la distribution, détruire les allées, arracher les arbres, etc. (Poth., 189; Duv., III, 102; Tropl., II, 665).

**669.** Cependant il doit être permis au fermier de faire quelques légères modifications sur le fonds loué, de substituer certaines cultures à d'autres, de mettre en rapport des terrains qui étaient en friche avant le bail, pourvu qu'il ne porte pas préjudice au propriétaire (Poth., 279; Duv., *loc. cit.*; Tropl., *loc. cit.*; Laur., XXV, 440).

"Les changements et les modifications, dit Duvergier (III, 405), qui tendent à accroître les bénéfices de l'exploitation, étant des moyens d'atteindre le but de la convention, doivent être tolérés et même encouragés. Le droit du preneur, sous ce rapport, ne s'arrête qu'au moment où, par l'effet de ses travaux, le capital qui lui est confié éprouverait quelque détérioration, perdrait quelque chose de sa valeur intrinsèque ou de sa puissance productive..."

**670.** Le fermier doit aussi apporter tous les soins convenables à la conservation de l'immeuble loué.

Il doit donc cultiver les terres avec toute la diligence d'un bon père de famille ; il doit les façonner en saison convenable, sans les détériorer ni les épuiser en en obtenant des produits forcés (Poth., 190 ; Duv., IV, 95 et s. ; Tropl., I, 296 et II, 663 ; Marc., C. N., art. 1766).

Le fermier ne doit pas non plus abandonner la culture (Duv., IV, 106 ; Tropl., II, 662) (1).

**671.** Pour apprécier si le fermier cultive avec le soin et l'habileté convenables, il faut s'en rapporter à l'usage, et prendre en considération l'essor du progrès de l'industrie agricole (Duv., IV, 95 ; Tropl., II, 663 et 664).

“ C'est ainsi, dit Troplong (*loc. cit.*), que le magistrat appelé à se prononcer sur la diligence du preneur à bail, devra tour à tour tenir compte des découvertes qui font marcher l'agronomie et des préjugés qui la retardent. Il saura concilier, par de prudents tempéraments, les exigences des systèmes progressifs et la réserve timide des systèmes rétrogrades ; il se placera surtout à l'horizon intellectuel de l'homme des campagnes...”

(1) L'article 1766 du Code Napoléon exprime en termes formels la défense au fermier d'abandonner la culture. L'article correspondant de notre Code (1647) ne l'exprime pas, mais elle s'y trouve implicitement comprise. “ Le fermier, dit cet article, est tenu de garnir l'héritage des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, et de cultiver avec le soin et l'habileté raisonnables.” L'abandon de la culture par le fermier constituerait une grave infraction à son obligation de conserver l'héritage et de le cultiver avec soin, même s'il s'acquittait ponctuellement de ses loyers, car il est évident que des terres abandonnées se détériorent. Domat (liv. 1<sup>re</sup>, tit. 4, sect. 6) et Bourjon (II, liv. 4, tit. 4, ch. 6, sect 4, n° 29) enseignent, comme le Code Napoléon, qu'il y a lieu à la résolution du bail, si le fermier abandonne son exploitation. L'article 1647 exprime l'ancien comme le nouveau droit (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27).



**672.** Il est interdit au fermier de divertir les fumiers, pailles et autres matières destinées à faire des engrais, car elles font partie de l'héritage affermé (Poth., 190; Duv., IV, 97; Tropl., II, 666).

**673.** De l'obligation que contracte le fermier de conserver l'héritage loué dérive celle de veiller à ce que, durant le cours du bail, il ne s'y fasse aucun empiètement.

En effet, l'article 1649 porte ce qui suit: "Le fermier ou locataire d'un fonds rural est tenu, sous peine de tous dommages et frais, d'avertir le locateur, avec toute diligence raisonnable, des usurpations qui peuvent y être commises."

Ainsi donc si le voisin du fonds affermé a acquis pendant le cours du bail la possession de l'an et jour d'une partie de ce fonds, le fermier qui n'a pas fait connaître l'usurpation au propriétaire, sera tenu des dommages-intérêts soufferts par celui-ci (Poth., *loc. cit.*).

**674.** Quoique l'article 1649 ne parle que d'usurpations, il doit s'entendre de tous les actes qui portent atteinte au droit de propriété ou à la possession, comme la résistance opposée par un voisin à l'exercice d'une servitude active attachée à la ferme louée (Duv., IV, 113; Tropl., II, 689).

**675.** L'action des tiers qui prétendent avoir des droits dans l'immeuble loué étant mal dirigée contre le locataire qui n'a pas qualité pour y répondre (V. n° 222), Duvergier (IV, 114) pense que le fermier n'est pas tenu de dénoncer les troubles de droit. Mais Troplong (II, 690 et 691) et Marcadé (C. N., art. 1766 et suiv.) soutiennent au contraire, et avec raison, que le fermier devra donner connaissance au propriétaire de tous les actes judiciaires ou extrajudiciaires qui lui seront signifiés.

**676.** L'article 1768 du Code Napoléon veut que l'avertissement soit donné par le fermier dans le délai

des assignations. Notre article 1649 ne fixe pas de délai à cet effet ; il suffira donc que le preneur use d'une diligence raisonnable que les tribunaux apprécieront.

Du reste le preneur qui aurait retardé à donner l'avertissement ne serait pas passible de dommages-intérêts, si le retard n'avait point fait éprouver de préjudice au propriétaire (Duv., IV, 111).

**677.** L'avertissement peut être donné verbalement ; mais si le fermier redoute la mauvaise foi du propriétaire, il fera bien de le donner par écrit, afin de se procurer la preuve que celui-ci l'a reçu (Duv., IV, 110 ; Tropl., II, 693).

**678.** Le fermier ou le colon partiaire est responsable de la même manière que le locataire d'une maison, des dommages causés par un incendie aux bâtiments compris dans le bail (Guyot, v<sup>o</sup> *Bail*, p. 25 ; Tropl., I, 373 ; Marc., C. N., art. 1733, 1734).

**679.** Le fermier est en outre tenu de remettre les lieux en bon état à la fin du bail, ou suivant l'état des lieux, si les parties en ont fait un.

A l'égard des bâtiments qu'il occupe, le fermier doit faire les mêmes réparations locatives auxquelles sont obligés les locataires de maisons (Bourj., II, liv. 4, tit. 4, ch. 3, sect. 2, n<sup>o</sup> 7 ; Poth., 224). V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 6, sect. 2, n<sup>os</sup> 448 et suivants.

**680.** En vertu de l'article 413 du Code Municipal, le locataire d'un terrain peut être contraint, de la même manière que le propriétaire de ce terrain, d'accomplir toute obligation imposée à tel propriétaire relativement au découvert, aux fossés de lignes, aux clôtures de lignes et aux cours d'eau, sauf le recours du locataire contre le propriétaire s'il y a lieu.

**681.** D'ailleurs on stipule généralement dans le bail d'héritages ruraux que le locataire sera tenu de faire tous les travaux publics et mitoyens et autres prestations, comme l'entretien des chemins, ponts, trottoirs.



**682.** L'article 1654 du Code Civil est une application spéciale au bail à ferme du principe général que le locataire doit remettre au locateur la chose louée dans le même état qu'il l'a reçue.

“Le locataire d'une ferme ou d'un fonds rural, dit cet article, doit laisser à la fin de son bail les fumiers, pailles et autres matières destinées à faire des engrais, s'il en a reçu lors de son entrée en jouissance. S'il n'en a pas reçu, le propriétaire peut néanmoins les retenir en en payant la valeur (1).”

**683.** Quand le bailleur a fourni au fermier des ustensiles ou effets mobiliers destinés à l'exploitation de la ferme, le fermier doit en prendre soin comme un bon père de famille, et il est tenu de les remettre à la fin du bail dans le même état qu'il les a reçus. Si le fermier les a détériorés ou s'il en a fait un usage contraire à leur destination, il est tenu des dommages-intérêts du bailleur (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 6, n<sup>o</sup> 2).

**684.** Le fermier doit payer le prix du bail ou *fermage*. C'est une obligation essentielle. Ce prix peut être stipulé payable en argent, ou en denrées, ou partie en argent et partie en denrées.

**685.** Lorsque le fermier est tenu de payer une certaine quantité de denrées, en sus de son prix, ou même lorsque le prix entier du bail doit être payé en denrées—en supposant que l'obligation du fermier soit indépendante de la perception des fruits du fonds et que, pour un motif quelconque, le fermier ne soit pas libéré du fermage à raison de la perte des récoltes—dans ce cas, si la ferme n'a pas produit l'espèce de denrées que

(1) L'article 1654 ne diffère de l'article 1778 du Code Napoléon qu'en ce qu'il exclut les pailles que le locataire destine à d'autre objet que l'engrais (*Rapp. des Cod.*, II, p. 27). D'où il suit que le locataire a le droit d'emporter celles qu'il destine à d'autres objets, contrairement à ce qui a lieu sous l'empire du Code Napoléon.

le fermier doit livrer, il faut qu'il en achète, même s'il est obligé de payer un prix plus haut que le prix commun, sans pouvoir offrir la valeur des denrées promises (Toull., VI, 61 et s.; Duv., IV, 123; Tropl., II, 674).

**686.** Mais si la convention portait que le fermier donnera chaque année tant de mesures de blé, d'avoine, etc., du cru de la ferme, en sus des fermages en argent, il serait libéré de payer ces denrées dans les années où il n'en recueillerait pas, si telle a été l'intention des parties, manifestée par les circonstances et par les expressions de l'acte; par exemple, si ces prestations étaient un faible objet en comparaison du prix principal de la ferme; s'il était dit qu'il donnera tant de blé, d'avoine, lorsqu'il en recueillera, s'il en recueille; et comme les juges penchent toujours en faveur du débiteur, le propriétaire doit avoir soin de faire exprimer ses volontés sans équivoque. C'est ce qu'enseignent Toullier (VI, 51), que nous citons presque textuellement, ainsi que Duvergier (IV, 123) et Troplong (II, 674).

Et si le prix entier du bail devait être payé en denrées produites par le fonds, il est évident, que le preneur ne devrait rien, si le fonds n'avait rien produit.

**687.** Le colon partiaire ne peut disposer d'aucune partie de la récolte qu'après le partage; il ne peut même commencer à battre les grains avant d'avoir averti le propriétaire, afin que celui-ci puisse surveiller les opérations (Roll. de Vill., v° *Bail partiaire*, 14; Duv., IV, 94).

**688.** De même que le loyer des maisons, les fermages sont payables au domicile du fermier, s'il n'y a pas de convention contraire.

**689.** Quand il a été stipulé par le bail que les fruits qui forment le prix seront livrés par le fermier au domicile du locateur, si celui-ci s'en va demeurer plus



loin, l'obligation du fermier cesse. Le locateur, dit Pothier (137), doit donc en ce cas indiquer à son fermier, dans le lieu de son ancienne demeure, une personne à qui il livrera ses moissons.

Si la nouvelle demeure du locateur, ajoute Pothier, n'était éloignée que de quelques lieues de plus, il serait assez équitable d'obliger le fermier d'y voiturier les moissons en lui tenant compte du prix de la voiture pour ce qu'il y a de plus de chemin à faire.

Si la différence n'était que peu considérable, elle ne devrait pas entrer en considération (Poth., 137 ; Duv., IV, 127 ; Tropl., II, 672).

**690.** Cette règle relative au paiement des fermages doit s'appliquer dans le cas où un nouveau propriétaire est substitué au locateur par la vente du fonds affermé, si ce nouveau propriétaire a un domicile plus éloigné que celui du bailleur (Tropl., *loc. cit.*).

**691.** Lorsque le fermier est tenu, en vertu d'une clause du bail, de livrer les fermages au domicile du propriétaire, les denrées restent à ses risques et périls jusqu'à ce qu'elles soient livrées, et si elles périssent en route, même sans sa faute, la perte retombe sur lui (Duv., IV, 129 ; Tropl., II, 671).

**692.** Quoique le fermier ne se soit pas engagé à transporter les denrées, s'il s'est obligé à faire des charrois de la ferme au domicile du locateur, celui-ci a droit d'exiger que les charrois soient employés à transporter les fermages chez lui. Mais dans ce cas le fermier n'est responsable de la perte des denrées qu'en autant qu'elle résulte de son imprudence ou de sa faute ; il n'est tenu des risques, durant le voyage, que comme un voiturier ordinaire (Duv., IV, 128, 129).

**693.** Le fermier doit accomplir toutes les autres obligations qui résultent des clauses particulières du bail.

On stipule fréquemment dans les baux à ferme que le fermier sera tenu de charroyer les matériaux

nécessaires pour réparer les bâtiments. Voici, d'après Pothier (205 et suiv.), quelques règles sur la manière dont le fermier doit accomplir ces prestations. Ces règles, très justes et très équitables, ont encore toute leur force, ainsi que l'enseignent Duvergier (IV, 130 et suiv.) et Troplong (II, 677 et suiv.).

**694.** Le fermier n'est pas toujours tenu de faire ces charrois au jour fixé par le propriétaire; celui-ci ne peut les exiger lorsque les travaux de la campagne pressent, comme dans le temps des récoltes ou des semences. Il doit attendre un temps plus commode, à moins que les réparations ne puissent être remises, auquel cas le fermier, obligé de faire les réparations dans le fort des travaux, est bien fondé à se faire indemniser de ce qu'il lui en coûte de plus pour ses voitures, que s'il les eût faites dans un temps plus commode, lorsque le propriétaire est en faute d'avoir attendu à ce moment pour requérir les charroyages, le fermier l'ayant averti que les réparations étaient devenues nécessaires depuis longtemps.

Troplong est d'opinion que le propriétaire serait tenu aux mêmes ménagements, lors même que le bail porterait que le fermier ferait les charrois à *première réquisition*.

**695.** Le fermier n'est pas obligé d'aller chercher les matériaux dans des endroits éloignés, quand on en trouve de bons dans le voisinage de la ferme, à moins que la différence dans la distance ne soit pas considérable, auquel cas il serait tenu d'aller les quérir à l'endroit indiqué.

Il n'est tenu qu'aux voitures nécessaires pour les réparations à faire à la ferme, eu égard à l'état où elle était lors du bail. Si le propriétaire en change l'état, le fermier ne sera pas obligé au surcroît de voitures, car le propriétaire ne peut par son fait rendre plus onéreuse l'obligation de son fermier.



Si la ferme est incendiée durant le cours du bail, le fermier ne sera pas tenu non plus à toutes les voitures nécessaires pour les travaux de reconstruction auxquels un incendie imprévu a donné lieu, mais seulement à celles nécessaires pour les réparations d'entretien qui ont coutume de survenir au cours du bail (1).

**696.** Quelquefois l'obligation du fermier est plus étendue, et elle comprend tous transports de matériaux, bois de chauffage, bois de service dont le propriétaire aura besoin. Mais celui-ci devra éviter de pousser son droit jusqu'à l'abus, quelle que soit la latitude que lui donne le bail. "Il n'oubliera pas, dit Troplong, que le contrat de bail est un contrat de bonne foi, et que les deux parties ont ensemble des rapports dont l'âpreté doit être bannie."

**697.** Les prestations de ce genre ne s'arrêtent pas ; le propriétaire ne peut les exiger qu'aux époques où elles sont dues ; s'il ne le fait pas, il est présumé n'en avoir pas eu besoin et il n'est plus reçu à les exiger après coup. Toutefois les juges pèseront les circonstances (Duv., IV, 131 ; Tropl., I, 330).

**698.** Il arrive assez souvent dans les campagnes que le bail à ferme contient un bail d'animaux dont les profits se partagent entre le bailleur et le preneur. Il se forme alors un véritable bail à cheptel dont nous parlerons au titre IV.

**699.** A moins de stipulation contraire, les taxes, cotisations et autres charges réelles doivent être acquittées par le propriétaire (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 5, n<sup>os</sup> 477 et s.).

**700.** A l'égard de la dîme, on peut convenir que le bailleur ou le preneur sera tenu de la payer. En l'absence de telle convention, qui des deux doit l'acquitter ?

(1) Jugé qu'un locataire qui est tenu par son bail de faire lui-même toutes les réparations, n'est pas obligé de réparer les lieux loués s'ils sont considérablement endommagés par un incendie (Samuel et Rodier, L. C. L. J., II, 272).

Remarquons tout d'abord que l'acte de 1774, en reconnaissant au clergé catholique le droit de percevoir la dîme, n'y a assujetti que les personnes professant la religion catholique romaine (V. Beaudry, *Code des Curés*, p. 98).

**701.** La dîme ne constitue pas une charge sur le fonds ; elle n'est qu'une charge des fruits, et l'article 1997 du Code Civil n'accorde un privilège pour la dîme que sur les récoltes qui y sont sujettes. C'est donc celui qui recueille les fruits qui doit la payer.

De sorte que si le propriétaire loue sa terre pour un prix fixe en argent, la dîme est due en entier par le fermier qui recueille tous les fruits, et le curé peut l'exiger du fermier, sauf à ce dernier à se faire rembourser par le bailleur s'il s'était obligé de la payer (Beaudry, *Code des Curés*, p. 100).

**702.** Si au contraire le loyer consiste dans une part des récoltes, le bailleur et le fermier seront tenus de la dîme chacun pour sa part de la récolte ; ce qui est conforme au règlement du Conseil Supérieur du 20 mars 1668, qui ordonne que le "propriétaire et le fermier paieront la dîme à proportion de ce que chacun d'eux retirera, à moins de convention contraire entre eux." Conséquemment le curé doit s'adresser à chacun d'eux pour recouvrer de lui ce qui lui est dû, à moins qu'il n'y ait eu fraude ou collusion pour le frustrer, comme l'observe l'honorable juge Beaudry (ouvr. cité, p. 95 et 100). Suivant l'opinion de Mgr Desautels (*Manuel des Curés*, p. 89), le curé peut exiger toute la dîme du propriétaire si celui-ci ne lui a donné les renseignements qui constatent que la terre sur laquelle a été faite la récolte est cultivée, non par un simple employé à gages, mais par un véritable fermier.

**703.** Les décisions qui précèdent ne s'appliquent que dans le cas où le propriétaire et le fermier sont tous deux catholiques.



S'ils sont tous deux protestants, ils ne doivent pas de dîme dans aucun cas ; mais si l'un d'eux seulement professe la religion protestante, que doit-il arriver ?

**704.** Du principe que la dîme n'est due que par celui qui, étant catholique, recueille les fruits, on doit conclure comme suit :

Si le propriétaire est catholique et qu'il loue sa terre à un fermier protestant, à prix d'argent, il n'y aura pas de dîme, le fermier recueillant tous les fruits (Rév. M. Gaudin *v.* l'hon. H. Starnes, L. C. J., XX, 192 ; Rév. M. Brissette *v.* Lareau, R. L., VI, 207).

Si ce propriétaire catholique loue sa terre à un fermier protestant moyennant un partage de fruits, le propriétaire ne paiera la dîme que sur sa part de récoltes, le fermier n'en devant pas payer (Mgr Desautels, *ouvr. cité*, p. 89).

Si au contraire le propriétaire est protestant et qu'il loue sa terre à un fermier catholique, à prix d'argent, le fermier devra payer toute la dîme, puisqu'il récolte tous les fruits.

Si ce propriétaire protestant loue à un fermier catholique sous la condition d'un partage de fruits, le fermier ne devra la dîme que sur sa part de récoltes, le propriétaire n'étant pas tenu d'en payer (Mgr Desautels, *loc. cit.*).

**705.** On doit donc poser, comme règle générale, que :

1<sup>o</sup> Quand le loyer d'une terre est payable en argent, le propriétaire ne doit pas la dîme ; elle est due en entier par le fermier qui recueille les fruits, s'il est catholique ; s'il est protestant, il n'y a pas de dîme ;

2<sup>o</sup> Quand le loyer d'une terre consiste dans une part des récoltes, le propriétaire et le fermier, s'ils sont tous deux catholiques, doivent la dîme chacun pour sa part de la récolte ; celui des deux qui est protestant ne paie pas de dîme, l'autre n'en payant que pour sa part de la

récolte ; si tous deux sont protestants, il n'y a pas de dime.

**706.** Sous l'empire du Code Municipal (art. 948-9), les taxes imposées sur un terrain peuvent être réclamées du fermier, même s'il n'est pas porté au rôle d'évaluation ; mais en payant il est subrogé, sans formalité, au privilège de la corporation contre les biens meubles et immeubles du propriétaire et peut, à moins de convention contraire, retenir sur le loyer ou sur toute autre somme que lui doit ce dernier, ou recouvrer de lui par action personnelle, le montant qu'il a payé en capital, intérêts et frais.

---

### CHAPITRE III

#### DES DROITS DU BAILLEUR.

**707.** Dans le bail à ferme comme dans le bail à loyer des maisons, le bailleur ou locateur a un droit de gage ou privilège sur les effets mobiliers qui garnissent les lieux loués, pour assurer l'exécution du bail et le paiement des fermages ; il a également un droit de suite sur ces effets, et un droit de préférence en vertu duquel il est préféré, sur le produit de la vente de ces effets, pour les créances résultant du bail (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 3, n<sup>os</sup> 371 et s.).

**708.** Le privilège du bailleur s'étend sur tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, ainsi que sur les meubles meublants et effets mobiliers qui se trouvent dans la maison et ses dépendances, et sur les fruits produits pendant le bail (C. C., art. 1620).

**709.** Le bailleur peut faire saisir les choses sujettes à son privilège, par voie de saisie-gagerie et même par droit de suite, pour se faire payer de ses fermages et autres créances résultant du bail (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 3, sect. 4, n<sup>os</sup> 410 et s.).



## CHAPITRE IV

## DES DROITS DU PRENEUR OU FERMIER.

**710.** Le fermier a droit de jouir de la chose louée et de tous ses accessoires (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 4, n<sup>os</sup> 428 et s.).

**711.** Ce droit souffre une limitation. Le fermier d'une terre où il y a un logement pour lui et un logement pour le maître, n'a pas droit de jouir du logis destiné au maître, ni des jardins voluptueux, ni des bois de haute futaie, quoiqu'ils n'aient pas été formellement exceptés par le bail ; car le droit du fermier étant de percevoir les fruits de la terre louée, ne renferme que le droit de jouir des parties de cette terre destinées à le loger et à produire les fruits (Poth., 279 ; Duv., III, 355 ; Tropl., I, 160 ; Merl., v<sup>o</sup> *Bail*, § 3, n<sup>o</sup> 5).

**712.** Le fermier a-t-il le droit de jouir de l'augmentation que l'immeuble loué peut recevoir par alluvion durant le bail ? C'est une question controversée. Suivant Troplong (I, 190), le fermier a droit de jouir de l'alluvion sans augmentation de prix. Duranton (XVII, 81) est de même avis, à moins que le fonds ne soit affermé à tant la mesure, auquel cas il veut que le fermier paie une augmentation de prix proportionnelle. Duvergier (III, 356) et Toullier (VI, p. 235) décident que le fermier a droit de jouir de l'alluvion en payant un surcroît proportionnel de loyer ; le fermier pouvant demander une diminution de prix ou même la résiliation du bail en cas de destruction partielle de la chose louée, le propriétaire doit pouvoir, par réciprocité, demander une augmentation de loyer lorsque l'immeuble est augmenté d'une façon notable. Marcadé (C. N., 1724) partage l'opinion de ces deux derniers auteurs, et il observe que si l'alluvion est de fort peu d'importance, elle se confond avec la chose louée. Le fermier, qui ne pourrait pas réclamer d'indemnité pour

les minimas parcelles de terre que l'eau enlèverait à son champ, ne doit pas non plus être soumis à une augmentation de prix pour les minimas parcelles de terre que l'eau peut ajouter à son champ. Au contraire, ajoute Marcadé, si l'alluvion était considérable, le fermier devrait avoir le choix, ou de jouir de l'alluvion en la payant, ou de rester dans sa précédente position (Arg. des art. 1648, 1501, 1502 et 1503, C. C.).

D'un autre côté, Laurent (XXV, 171) embrasse la doctrine de Pothier (278), qui nie au fermier le droit de jouir de l'alluvion. Il est vrai, dit Pothier, que le fermier a droit de jouir de tout ce qui lui a été loué ; mais il n'a pas droit de jouir de ce qui ne lui a pas été loué, et la partie qui est accrue depuis le bail n'a pu lui être louée, puisqu'elle n'existait pas encore. Dans la vente, l'acheteur a droit de demander l'augmentation survenue par alluvion avant même la tradition de l'immeuble, parce que depuis le contrat l'immeuble est à ses risques ; s'il est tenu de subir la perte de l'immeuble, il n'est que juste qu'il profite de l'augmentation. Au contraire, dans le louage la chose louée est aux risques, non du fermier, mais du locateur : c'est donc celui-ci qui doit avoir le bénéfice de l'alluvion.

**713.** Dans le bail à ferme, comme dans le bail à loyer, le bailleur a le droit de sous-louer ou céder son bail, à moins d'une stipulation contraire ; et tout ce que nous avons dit plus haut (titre 1<sup>er</sup>, ch. 4, sect. 2) s'applique ici.

**714.** Mais il en est autrement dans le cas de bail partiaire : le colon ne peut ni sous-louer, ni céder son bail, à moins que la faculté ne lui en ait été accordée.

En effet, l'article 1646 porte ce qui suit : "Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le locateur, ne peut ni sous-louer, ni céder son bail, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.



“S’il sous-loue ou cède son bail sans telle stipulation, le locateur peut le faire expulser et le faire condamner aux dommages-intérêts résultant de cette infraction du bail.”

**715.** La raison de cette règle, c’est que le fermier qui cultive sous la condition de partager les récoltes est lié au locateur par une espèce de société. Or, il ne peut être introduit personne dans une société sans le consentement de tous les associés (C. C., art. 1853). Au reste le locateur a pu ne contracter avec lui qu’en considération de son habileté personnelle, et il a intérêt à ce que le fermier ne mette pas à sa place une autre personne en qui il pourrait ne pas avoir la même confiance (Duv., IV, 88 et s.; Tropl., I, 130, et II, 643 et s.; Marc., C. N., art. 1763 et 1764).

**716.** Si le colon sous-loue ou cède son bail, le locateur peut faire résilier le bail et demander des dommages-intérêts. La contravention du fermier doit-elle être traitée plus rigoureusement que la violation de la clause de sous-louer dont nous avons parlé plus haut?

Malgré l’opinion de Delvincourt (III, notes, p. 203), Troplong (II, 644), Duvergier (IV, 90) et Rolland de Villargues (v° *Bail partiaire*, n°s 13 et 14) soutiennent que même dans le cas de bail partiaire, la contravention commise par le colon ne doit pas entraîner indistinctement et absolument la résiliation du bail, et ils étendent au colon partiaire les tempéraments admis en faveur de tout autre locataire dans le cas de violation de la clause prohibitive de sous-louer (V. n° 453).

**717.** Il a été jugé qu’un bail d’affermage partiaire, imposant au preneur certaines obligations qu’il doit accomplir en personne, n’est pas cessible. La cession de tel bail donne droit au bailleur d’en demander l’annulation. La résiliation de telle cession, les choses n’étant plus entières et la demande en rescision portée, ne peut priver le bailleur de son droit absolu de faire annuler le bail (Hudon *v.* Hudon, L. C. R., II, 30).

## CHAPITRE V

## DE LA FIN DU BAIL A FERME.

**718.** Le bail cesse de plein droit et sans congé à l'expiration du terme fixé (C. C., art. 1658).

**719.** Mais si le terme du bail est incertain, verbal ou présumé, tel que réglé par l'article 1608, aucune des parties n'y peut mettre fin sans donner congé à l'autre partie trois mois avant le premier octobre, date à laquelle le bail à ferme finit, que le bail soit simplement présumé comme dans le cas de l'article 1608, ou qu'il soit formel, mais sans stipulation quant à sa durée (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 7, sect. 1<sup>re</sup>, § 1 et 2, n<sup>os</sup> 552 et s.).

**720.** La tacite reconduction a lieu dans le bail à ferme comme dans le bail à loyer, et elle se forme de la même manière dans un cas comme dans l'autre (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 7, sect. 1<sup>re</sup>, § 3, n<sup>os</sup> 579 et s.).

**721.** Enfin le bail à ferme se termine par toutes les autres causes qui mettent fin au bail à loyer (V. tit. 1<sup>er</sup>, ch. 7, sect. 2, n<sup>os</sup> 598 et s.).

---



## TITRE III

### DU BAIL DE MEUBLES

**722.** Nous ne dirons que peu de choses sur le bail de meubles, dont presque toutes les règles peuvent être puisées dans les principes relatifs au bail à loyer.

“A l’égard du louage de meubles, de chevaux et autres choses de cette nature, dit Argou (II, liv. 3, ch. 27, p. 296), c’est un contrat fort simple qui consiste ordinairement dans le prix du loyer, le temps dont les parties conviennent et la destination de l’usage. Je loue un cheval pour deux jours, pour aller et revenir de Pontoise ; je suis obligé de payer le prix convenu, de le rendre dans deux jours, et je ne dois pas le mener ailleurs, à peine de répondre des dommages-intérêts au propriétaire... Le propriétaire, de son côté, est responsable des dommages-intérêts qui sont causés par le vice de la chose louée...”

**723.** Les biens sont meubles soit *par leur nature*, soit *par la détermination de la loi* (C. C., art. 383).

**724.** Sont meubles par leur nature les corps qui peuvent se transporter d’un lieu à l’autre, soit qu’ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu’il faille une force étrangère pour les changer de place, comme les choses inanimées (C. C., art. 384). Ainsi, dans le langage juridique, un cheval, un bœuf, sont des meubles aussi bien qu’une charrue, une table ou un piano.

Les grains et récoltes sont meubles aussitôt qu’ils sont séparés de terre ; il en est de même des arbres

aussitôt qu'abattus, et des fruits aussitôt que cueillis (C. C., art. 378).

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant pas partie du fonds, sont meubles (C. C., art. 385).

Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ou d'un mur ou autre clôture, ceux assemblés pour en construire de nouveaux, sont meubles tant qu'ils ne sont pas employés. Mais les choses faisant partie de l'édifice, mur ou clôture et qui n'en sont séparées que temporairement, ne cessent pas d'être immeubles, tant qu'elles sont destinées à y être replacées (C. C., art. 386).

**725.** Sont meubles par la détermination de la loi les immeubles dont elle autorise à certaines fins la mobilisation et aussi les obligations et actions qui ont pour objet des effets mobiliers, y compris les créances constituées ou garanties par la province ou les corporations, 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. Ces immeubles sont réputés meubles à l'égard de chaque associé, seulement tant que dure la société (C. C., art. 387).

Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes constituées et toutes les autres rentes perpétuelles ou viagères, sauf celle résultant de l'emphytéose, laquelle est immeuble (C. C., art. 388).

**726.** On peut louer les biens qui sont meubles par destination de la loi comme ceux qui sont meubles par leur nature. Ainsi un droit d'octroi ou de passage sur un pont ou dans un bac, une rente et autres droits mobiliers pouvant procurer une certaine jouissance, sont susceptibles d'être loués aussi bien que les meubles meublants, les machines, les bêtes de somme (Agn., 959).



Mais les choses qui se consomment par l'usage ne peuvent être louées (V. n° 87).

**727.** Quand la durée du bail n'est pas fixée par la convention, elle se détermine par la destination de la chose louée, par l'usage ou les circonstances. Ainsi la location d'une voiture et d'un cheval pour tel voyage est censée faite pour le temps nécessaire pour accomplir le voyage (Poth., 31 ; Duv., IV, 228 et 230).

Si l'intention des parties sur la durée du bail ne peut s'inférer de la destination qu'elles ont voulu assigner à la chose louée ou des autres circonstances, cette durée devra se déterminer par la clause qui fixe le prix. Si donc un cheval est loué à tant par jour ou par semaine, sans qu'il soit stipulé que c'est pour un objet particulier, un voyage à tel endroit, le bail sera censé fait pour un jour ou une semaine, et il cessera à la fin de ce temps à la volonté de l'une ou de l'autre des parties (Arg. de l'art. 1642, C. C. ; Duv., IV, 232).

**728.** Le bail de meubles fournis pour garnir une maison ou des appartements, lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait à l'année finissant le premier jour de mai, quand le loyer est de tant par an, ou pour un mois, une semaine, un jour, suivant que le loyer est de tant par mois, par semaine ou par jour.

Si rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe, le bail est censé fait, non pas pour le temps pour lequel la maison ou les appartements que les meubles doivent garnir ont été loués, mais pour la durée ordinaire des baux de maisons ou d'appartements suivant l'usage des lieux (Arg. des art. 1642 et 1643 combinés ; Duv., IV, 233 ; Tropl., II, 594, 598 et 600 ; Marc., C. N., art. 1757, 1758).

**729.** On décide généralement que la tacite reconduction a lieu pour le louage de meubles ; mais elle diffère essentiellement de celle qui a lieu pour le bail d'immeubles en ce qu'elle ne dure que le temps pen-

dant lequel le locataire a gardé les meubles du consentement du locateur.

Ainsi donc si une personne a loué un piano à raison de \$24 par an et l'a gardé un mois après l'expiration du bail, elle pourra le remettre au locateur en lui offrant, pour ce mois, un loyer proportionné à celui du bail, savoir \$2. De son côté, le locateur pourra réclamer le piano ; il n'est pas obligé de laisser le locataire en jouir plus longtemps.

C'est en ce sens que l'on dit qu'en fait de louage de meubles il n'y a pas de tacite reconduction (*The Can, pap. Co. v. Cary*, Q. L. R., IV, 323 ; *Poth.*, 371 ; *Duv.*, IV, 234 ; *Tropl.*, II, 461 ; *Marc.*, C. N., art. 1738 et suiv.).

**730.** Le louage des meubles pour un temps non déterminé cesse à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait. L'avis de congé n'est pas nécessaire ; il suffit que les parties s'avertissent dans un délai raisonnable.

Quand un bail de meubles est continué par tacite reconduction, le locateur peut mettre fin au bail quand il le désirera et peut en tout temps revendiquer les meubles loués (*Laurent v. Labelle*, L. C. J., V, 333).

**731.** Si le locataire conserve la chose après l'expiration du bail contre la volonté manifeste du propriétaire, il devra non seulement payer le prix de sa jouissance indue d'après le taux fixé dans le bail, mais il sera de plus passible des dommages-intérêts qu'il aura causés au propriétaire en le privant de la chose louée (*Duv.*, IV, 235).

**732.** La chose mobilière louée doit être délivrée avec tous ses accessoires. Par exemple, si c'est un cheval qu'on loue pour le monter, le locateur doit le délivrer avec son équipement, c'est-à-dire sa selle, sa bride, sa longe ; il doit aussi le remettre bien ferré (*Poth.*, 54 ; *Tropl.*, I, 160).



**733.** La délivrance de la chose louée se fait aux frais du locateur (V. n° 132).

**734.** Elle s'opère au lieu où se trouvait la chose louée au temps du contrat, mais la chose doit être enlevée aux frais du locataire, s'il n'y a ni convention, ni usage contraire. "Suivant ce principe, dit Pothier (56), si 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, et c'est à mes frais que je dois les enlever." Le même auteur ajoute que si depuis le contrat le locateur avait transféré la chose dans un autre lieu, il serait tenu de faire raison au locataire de ce qu'il lui en aurait coûté de plus pour l'enlèvement.

**735.** La tradition des choses mobilières a lieu à l'endroit où elles se trouvent : telle est la règle générale. Mais quelquefois l'usage modifie cette règle à l'égard de certaines choses : alors c'est l'usage qui fait loi, car les parties sont censées s'y être soumises. "Suivant cette règle, dit Pothier (57), étant d'usage que les loueurs de chevaux et de chaises mènent leurs chevaux et leurs chaises au logis des personnes auxquelles ils les ont louées, lorsqu'elles logent sur le lieu ; si j'ai loué une chaise, le loueur de chaise doit me la mener 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 il les louent, et qu'ils les y arrangent ; un tapissier qui m'a loué des meubles doit se conformer à cet usage, quoique nous ne nous en soyons pas expliqués."

**736.** Le locateur doit délivrer l'objet loué au jour fixé. Si les parties ne sont pas convenues du jour, le locateur doit faire la délivrance lorsqu'il en est requis.

Si le locataire tarde à l'en requérir, le locateur peut le sommer de prendre l'objet au lieu où il doit être livré et réclamer le loyer du jour de cette mise en demeure (Poth., 58).

**737.** Dans le louage des meubles, de même que dans celui des immeubles, le locateur contracte l'obligation d'entretenir l'objet loué de manière que le locataire puisse s'en servir. Par exemple, le locateur d'un métier à faire des bas devra y faire toutes les réparations nécessaires au temps du bail et celles qui sont devenues nécessaires durant le bail, pourvu toutefois que le locataire n'y ait pas donné lieu par sa faute (Poth., 106 ; Tropl., 176).

**738.** Le locateur est également obligé de garantir le locataire des vices de la chose louée qui en empêchent ou en diminuent l'usage. Par exemple, si les tonneaux loués pour y mettre du vin sont faits d'un bois poreux qui laisse échapper la liqueur, c'est là un vice dont le locateur doit la garantie au locataire.

Pareillement, si un cheval loué pour faire un voyage est affecté de défauts tels que le locataire ne puisse s'en servir, le locateur devra la garantie de ce vice et sera tenu aux dommages-intérêts éprouvés par le locataire, en conséquence de ce que son voyage n'a pu avoir lieu ou a été retardé. Mais si les défauts du cheval étaient peu graves, s'il n'était que peureux, un peu rétif, il ne serait pas dû de garantie, quoique l'usage du cheval ait été moins commode, le locataire ayant pu s'en servir (Poth., 110 ; Tropl., I, 196).

Celui qui louerait un cheval, non pas dans le but de vaquer à ses affaires, mais seulement pour faire une promenade, ne pourrait réclamer de dommages-intérêts du locateur, bien qu'il n'ait pu se servir du cheval à cause de ses défauts, si d'ailleurs il n'a éprouvé aucun préjudice. Il n'aurait qu'à remettre le cheval au locateur, qui, de son côté, serait tenu de lui remettre le prix de la location (Tropl., *loc. cit.*).



**739.** Le locataire d'objets mobiliers ne doit s'en servir que pour l'usage convenu ou auquel ils sont destinés (Poth., 189). V. n<sup>o</sup> 275 et suivants.

Il doit en user comme un bon père de famille et veiller avec soin à leur conservation. Ainsi donc celui qui a pris un cheval à loyer ne doit point le maltraiter, le surmener, lui faire faire de trop fortes journées ; il doit le bien faire panser et nourrir (Poth., 190).

**740.** Le locataire de meubles est responsable de la dégradation ou de la perte des meubles loués, et les dispositions des articles 1627, 1632 et 1633 du Code Civil reçoivent leur application dans le cas de bail de meubles (Tropl., I, 347 ; Marc., C. N., art. 1733, 1734). V. n<sup>o</sup> 287 et suivants.

Si donc le cheval qui fait l'objet du bail vient à périr, le locataire sera tenu d'en payer la valeur, à moins qu'il ne prouve que la perte a eu lieu sans sa faute (Poth., 199).

---

## TITRE IV

### DU BAIL A CHEPTTEL

**741.** Au sujet du *bail à cheptel* (1), notre Code Civil ne contient que trois articles (les art. 1698, 1699 et 1700), qui forment la matière du chapitre IV du titre du *Louage*. Le premier de ces articles donne la définition de cette espèce de bail ; le deuxième désigne les animaux qui en sont l'objet, et le troisième déclare qu'à défaut de conventions, ce contrat est régi par l'usage des lieux.

Les rédacteurs du Code expliquent comme suit le motif pour lequel ils ont traité laconiquement ce sujet qui comprend trente-deux articles du Code Napoléon (les art. 1800 à 1831). " Dans quelques parties de la France, disent-ils, le cheptel des bestiaux et des moutons était la principale branche d'industrie et une source de profit dans les campagnes. Cependant son étendue n'était que locale. Dans les provinces du Bourbonnais, du Berry, de la Bretagne et du Nivernais, il était d'un usage journalier, et les dispositions sur ce sujet étaient nombreuses et minutieuses. Les articles du Code Napoléon sont empruntés aux coutumes de ces provinces, et ne sont utiles que dans l'application de leur détail aux contrées pastorales. Le droit romain a peu de dispositions sur le sujet, et le contrat y est regardé comme

(1) Le mot *cheptel* (prononcez *chetel*) qu'on écrivait anciennement, suivant les différentes coutumes de France, *cattel*, *chatel*, *chaptel*, *chetel*, *chepteil*, dérive du mot latin *capitale*, qui dans le latin du moyen âge signifiait un troupeau considéré comme *capital*.



société plutôt que comme louage. La Coutume de Paris n'en parle pas. Dans ce pays, ce contrat y est comparativement de peu d'importance. Quoique les bestiaux et les moutons y soient loués en cheptel sur une petite échelle, cependant lorsque le cas arrive les droits des parties y sont presque toujours réglés par des conventions particulières, et si dans quelques cas ces conventions font défaut, les usages locaux, qui varient dans les différentes parties du pays, y suppléent. L'introduction dans notre Code de règles nombreuses et compliquées sur un état de choses et une classe de besoins si différents des nôtres a été regardée par les Commissaires comme évidemment inutile et peut être même embarrassante et nuisible dans ses résultats." (*Rapp. des Cod.*, II, p. 35).

---

## CHAPITRE PREMIER

### DE LA NATURE DU BAIL A CHEPTEL ET DES ANIMAUX QUI PEUVENT EN ÊTRE L'OBJET.

**742.** Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties (le bailleur) donne à l'autre (le preneur) un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner sous certaines conditions quant au partage des profits entre eux (C. C., art. 1698 ; Arg., II, liv. 3, chap. 27, p. 295).

**743.** Le bail à cheptel ne requiert aucune forme particulière. Comme les autres baux, il peut être fait par écrit ou verbalement. Mais il est plus prudent que le contrat soit fait par écrit et qu'il désigne, par l'âge et la couleur du poil, les animaux donnés à cheptel, afin que le bailleur puisse les identifier et obtenir plus facilement main-levée de la saisie qui pourrait être pratiquée sur lesdits animaux, en la possession du preneur, par les

créanciers de ce dernier. C'est également une bonne précaution d'insérer dans le bail une estimation des animaux, à laquelle estimation le preneur devra se conformer dans le cas où il sera tenu de payer la valeur des animaux qui viendraient à dépérir ou à se perdre par sa faute (Poth., *Chept.*, 6; Laterr., chap. 4, p. 152).

**744.** Le bail à cheptel n'est pas un pur louage; c'est un contrat mixte qui participe du louage et de la société (Arg., *loc. cit.*; Poth., *Chept.*, 2 et s.).

“Par son but, dit Duvergier (IV, 387), le bail à cheptel se rapproche beaucoup de la société; il est même une société véritable lorsque chacune des parties fournit la moitié des bestiaux. Il tient aussi du louage des choses, puisqu'il renferme l'obligation de faire jouir l'un des contractants d'un fonds de bétail qui appartient à l'autre. Enfin on y retrouve le louage d'ouvrage, le preneur étant tenu de donner ses soins aux animaux qui lui sont confiés.”

**745.** Suivant l'article 1699 du Code Civil, toute espèce d'animaux susceptibles de croître ou de profit pour l'agriculture et le commerce peuvent être l'objet du bail à cheptel.

Les animaux qu'il est d'usage de donner à cheptel sont les moutons, les bœufs, les vaches, les chevaux, les juments et même les volailles. Le cheptel de porcs était prohibé par les anciennes coutumes de France, comme usuraire et illicite, la nourriture des porcs coûtant très cher au preneur; mais il est parfaitement permis par l'art. 1699 précité.

---



## CHAPITRE II

## DES DIFFÉRENTES ESPÈCES DE BAUX A CHEPTEL.

**746.** Les commentateurs des anciennes coutumes de France qui contenaient des dispositions au sujet du bail à cheptel (et après eux le Code Napoléon) distinguent cinq espèces de baux à cheptel, savoir :

1<sup>o</sup> Le cheptel *simple* ou *ordinaire*, dans lequel le bailleur seul fournit les bestiaux au preneur pour les garder, les nourrir et les soigner sous certaines conditions quant au partage des profits ;

2<sup>o</sup> Le cheptel à *moitié*, qui est une vraie société dans laquelle le bailleur et le preneur fournissent chacun la moitié des bestiaux du cheptel ;

3<sup>o</sup> Le cheptel *donné au fermier*, ou *cheptel à ferme*, par lequel le propriétaire d'une ferme loue, avec la ferme même, les bestiaux dont elle est garnie, à la charge par le preneur, qui acquiert tous les profits du cheptel, de laisser à l'expiration du bail des bestiaux de même valeur que ceux qu'il a reçus. Ce cheptel—aussi appelé *cheptel de fer*, parce qu'il est attaché au fonds—fait partie intégrante du bail à ferme, dont il n'est que accessoire ;

4<sup>o</sup> Le cheptel *donné au colon partiaire*, ou *cheptel à métairie*, qui n'est autre que le bail à cheptel simple fait entre un propriétaire et son fermier partiaire comme accessoire d'un bail à moitié fruits ;

5<sup>o</sup> Le contrat improprement appelé cheptel, ou *cheptel de vaches*, par lequel le propriétaire d'une ou de plusieurs vaches les donne au preneur pendant un certain temps pour les nourrir et les soigner, le bailleur n'ayant que le profit des veaux, et le preneur ayant le laitage et les fumiers.

**747.** Ces différentes espèces de cheptel sont soumises

en France à certaines règles spéciales empruntées aux anciennes coutumes (1).

Notre Code Civil ne contient pas cette division du bail à cheptel en différentes espèces. Après avoir donné la définition du bail à cheptel en général, il se borne à soumettre ce contrat à l'opération des usages locaux. A défaut de conventions particulières, dit l'art. 1700, ce contrat se règle par l'usage du lieu où le bétail est tenu.

(1) Nous ne parlerons pas de ces règles, qui ne peuvent avoir ici de valeur légale qu'en autant qu'elles coïncident avec les stipulations des parties ou avec nos usages locaux.

Nous ferons seulement remarquer que le Code Napoléon s'est appliqué à protéger les preneurs contre les exigences outrées des propriétaires, et qu'il frappe de nullité certaines clauses qui feraient peser sur les preneurs des obligations trop disproportionnées avec leurs profits.

Ces dispositions prohibitives sont très sages. Quoiqu'il répugne à nos usages que le preneur soit seul tenu de la perte des cheptels arrivée par cas fortuit, ou que le bailleur prélève lors du partage une plus grande part des profits que le preneur, il n'en est pas moins vrai que, d'une manière ou d'une autre, des bailleurs ont quelquefois profité de l'ignorance et de la pauvreté des preneurs en leur imposant des stipulations ruineuses. Cela n'a pas peu contribué à discréditer le bail à cheptel, qui est beaucoup moins usité qu'autrefois (à l'exception du cheptel donné par le propriétaire à son fermier, qui est le complément naturel du bail à moitié fruits et dans lequel la condition du preneur est plus avantageuse, le bailleur fournissant le pacage, la moitié du foin et les bâtiments pour nourrir et loger les animaux).

Cependant les raisons principales pour lesquelles le cheptel est moins pratiqué, c'est que d'une part il y a plus d'aisance dans les campagnes, où tous peuvent acheter aujourd'hui les animaux que la pauvreté les obligeait autrefois de louer, et que d'autre part bon nombre de fermiers ont quitté les terres pour suivre le courant de l'émigration vers les villes manufacturières des Etats-Unis.

Lorsque les obligations et les droits des parties sont bien compensés, ce bail (outre qu'il tend à l'amélioration de la culture au moyen des engrais) ne peut manquer d'être profitable pour les propriétaires aussi bien que pour les fermiers.



Cependant nous adopterons la division technique du cheptel en différentes classes comme ci-dessus, bien qu'elle ne soit pas spécialement établie par notre Code, parce que chacune de ces classes se retrouve, avec son caractère propre, dans nos coutumes locales qui dérivent évidemment de celles de France. Du reste, quelles que soient les conventions des parties, le contrat qu'elles forment se rapproche de l'un ou de l'autre de ces cheptels.

**748.** Les coutumes et les conventions des parties varient presque à l'infini, suivant les localités et la nature des terres. Nous ne noterons que quelques clauses en usage (1), afin de donner une idée du sujet.

## SECTION PREMIÈRE

### DU BAIL A CHEPTEL SIMPLE OU ORDINAIRE.

**749.** On pratique deux espèces de cheptel simple, l'une appelée vulgairement bail d'animaux à *moitié*, et l'autre, bail d'animaux à *prix fait*.

#### § I

##### *Première espèce de cheptel simple.*

**750.** Cette espèce de cheptel est un contrat par lequel le bailleur donne au preneur un fonds de bétail pour le loger, le nourrir et en prendre soin pendant un certain temps, moyennant que les profits, tant des laines que des croûts, soient partagés entre les parties. C'est le cheptel simple proprement dit.

**751.** Ce contrat est vulgairement appelé bail d'animaux à *moitié*, parce que les parties partagent également

(1) Au moins dans le comté d'Iberville et dans les comtés limitrophes.

dans les pertes et les profits. Mais il reçoit surtout l'appellation spéciale de *bail de moutons*, parce qu'il n'a pour objet que des moutons, dont la nourriture coûte peu au preneur.

**752.** Il se fait pour une ou plusieurs années, ou il se continue d'année en année par tacite reconduction.

**753.** Le preneur est seul chargé de la nourriture du cheptel. Au surplus, ce bail est gouverné par les règles relatives au cheptel à métairie, c'est-à-dire au cheptel simple donné par un propriétaire à son fermier, auquel nous renvoyons (V. ci-après sect. 4, § 1) ; sauf que dans ce dernier bail la nourriture des bestiaux est à frais communs.

## § II

### *Deuxième espèce de cheptel simple.*

**754.** Cette espèce de cheptel simple est un contrat par lequel le bailleur donne au preneur un certain nombre d'animaux—des moutons ou des vaches—ordinairement pour l'espace de trois ans, à la charge par le preneur de les nourrir et de les soigner à ses dépens et de remettre au bailleur, à la fin du bail, le double des animaux qu'il a reçus.

Ce cheptel est vulgairement appelé bail d'animaux à *prix fait*, parce que la part des profits du bailleur est déterminée d'avance. On l'appelle aussi bail d'animaux à *redoubler*, parce que le preneur doit remettre, à l'expiration des trois années du bail (1), le double des animaux qu'il a reçus.

**755.** Il est rare que le bail contienne une évaluation des animaux ; les parties les font ordinairement exami-

(1) Autrefois le bail n'était que de deux ans ; mais les preneurs ne veulent plus *redoubler* aujourd'hui que tous les trois ans.



ner par un ou deux experts qui en constatent l'état et la valeur lors du bail.

**756.** Lorsque ce sont des moutons qui ont été donnés à cheptel, l'usage veut que le preneur remette au bailleur le fonds même du cheptel, plus une quantité égale de croîts qui sont pris dans chacune des années du bail et que le fermier doit nourrir et garder de même que le fonds, jusqu'au moment de les remettre au bailleur à la fin du bail. Les autres croîts appartiennent au preneur.

Mais on convient assez souvent que le fermier remettra, soit une partie du fonds du cheptel et la balance prise sur les croîts, soit un nombre de moutons pris d'une manière indéterminée.

**757.** Dans ce dernier cas, il nous semble que le contrat tient de la vente et de l'échange plutôt que du louage; le preneur ne contractant pas l'obligation de remettre précisément les moutons qu'il a reçus, ne peut-il pas disposer de ces bestiaux comme s'il les avait acquis en propriété?

D'ailleurs il arrive que le bailleur livre les moutons en toute propriété au preneur, à la charge par celui-ci de remettre, à l'expiration du temps convenu, un certain nombre de moutons d'une valeur égale à ceux loués, à défaut de quoi il sera tenu de payer au bailleur *telle somme* pour chaque mouton.

**758.** Si ce sont des vaches que le preneur a reçues, il doit également en remettre le double. Suivant l'usage, il remet les vaches mêmes qui lui ont été fournies, plus un veau par vache, celui de la première année, que le preneur garde et nourrit jusqu'à la fin du bail. Les autres veaux appartiennent au preneur.

**759.** Le preneur profite seul des fumiers, de la laine et des laitages.

**760.** Si quelqu'une des bêtes du fonds du cheptel manque à la fin du bail, le preneur doit en payer l'estimation ou la remplacer par une autre bête de la même

valeur. Si les bêtes ont dépéri par la faute du preneur, il doit également faire raison au bailleur de leur diminution de valeur, au dire des experts qui ont visité les animaux lors de la passation du bail. Quant aux croîts, ils sont aux risques du preneur, qui doit toujours en remettre au bailleur le nombre convenu. Il est très rare que les tribunaux soient appelés à régler les différends des parties, qui s'entendent toujours à l'amiable.

## SECTION II

### DU CHEPTEL A MOITIÉ.

**761.** Le cheptel à moitié, dans lequel chacun des contractants fournit la moitié des bestiaux, n'est guère usité qu'entre les propriétaires et leurs fermiers partiels, et il forme alors un vrai cheptel à métairie (V. ci-après, sect. 4, § 2).

## SECTION III

### DU CHEPTEL DONNÉ AU FERMIER, OU CHEPTEL DE FER.

**762.** Ce cheptel est bien connu dans ce pays, où il arrive assez souvent que le propriétaire d'une ferme loue, pour un prix ou loyer en argent, cette ferme avec les animaux qui la garnissent.

Le cheptel donné au fermier n'est que l'accessoire du bail à ferme dont il fait partie.

**763.** Le fermier a tous les profits des animaux du cheptel, mais ils sont à ses risques. A la fin du bail, il est tenu de remettre au bailleur le fonds du cheptel—les *souches*—et il doit remplacer les têtes qui manquent ou en payer la valeur. Il est également obligé de faire raison au bailleur du dommage occasionné par sa faute et résultant de la diminution de valeur du bétail.



## SECTION IV

DU CHEPTEL DONNÉ AU COLON PARTIAIRE, OU CHEPTEL  
A MÉTAIRIE.

**764.** Ce cheptel, vulgairement appelé *bail d'animaux à ferme*, n'est autre que le cheptel simple ou le cheptel à moitié qui intervient entre un propriétaire et son fermier accessoirement à un bail à moitié fruits.

Nous distinguerons donc le cheptel à *métairie simple* et le cheptel à *métairie à moitié*.

## § I

*Du cheptel à métairie simple.*

**765.** On peut définir ce cheptel un contrat par lequel le propriétaire d'une ferme, en même temps qu'il loue cette ferme à moitié fruits, donne au fermier un certain nombre d'animaux pour les nourrir et en avoir soin, moyennant que les profits soient partagés entre les parties, et que la perte arrivée sans la faute du preneur soit supportée en commun par les parties (1).

**766.** La laine et les laitages se partagent, de même que les croûts.

**767.** Ce cheptel est fait pour la même durée que le bail partiaire auquel il est joint, et avec lequel il se continue par tacite reconduction.

**768.** Le bailleur est obligé de faire jouir le preneur du cheptel pendant le temps du bail. Non seulement il lui est interdit de retirer les bestiaux avant la fin du bail, mais il est tenu, à peine de dommages-intérêts, de garantir le preneur du trouble que les tiers apporte-

(1) De tous les baux à cheptel, le cheptel à métairie simple est le plus usité. C'est à proprement parler le bail ordinaire.

raient à sa jouissance en revendiquant les bêtes du cheptel dont ils se prétendraient propriétaires (Poth., *Chept.*, 30, 32).

De son côté le preneur doit avoir soin du cheptel, et si quelque bête a reçu du dommage par sa faute ou par la faute de ses gens, il en est responsable vis-à-vis du bailleur (Poth., *loc. cit.*, 35).

**769.** Il va sans dire que l'inexécution des obligations de l'une des parties donne à l'autre le droit de réclamer des dommages-intérêts et même la résiliation du bail, suivant les circonstances, et la restitution du cheptel (Laterr., chap. 4, sect. 2, p. 154).

**770.** Aucune des parties ne peut, durant le bail, disposer des bêtes du cheptel sans le consentement de l'autre. Si les parties s'accordent pour vendre des croûts avant le partage, elles divisent entre elles le prix de vente par parts égales.

**771.** Le preneur ne peut tondre les moutons sans en avertir le bailleur.

**772.** La nourriture des bestiaux est à frais communs; elle est prise sur le foin recueilli sur la terre affermée. S'il manque du foin, le déficit est couvert à frais communs par les parties; s'il y a un excédant, les parties le partagent entre elles.

Si le bailleur a donné des volailles à cheptel, il est d'usage qu'il laisse au preneur ses agrains de blé pour nourrir ces volailles.

S'il a donné des porcs, ils sont engraisés avec le lait des vaches du cheptel.

**773.** Le partage des profits du cheptel a lieu tous les ans, à la Saint-Michel, excepté quant à la laine des moutons qui se partage au printemps, après la tonte, et quant à la plume des oies qui se partage deux fois, au printemps et à l'automne.

Cependant si le bail a une durée de plusieurs années, on ne partage les veaux et les poulins que lorsqu'ils ont



atteint deux ans et demi, âge auquel ils sont en état d'être vendus. Mais la dernière année du bail, lorsque le fermier part, on partage tous les croîts sans égard à leur âge.

**774.** Si quelqu'un des animaux du cheptel est mort, le preneur en paie la moitié de la valeur au propriétaire qui supporte la perte de l'autre moitié (à moins que l'animal ne soit mort par la faute du preneur, auquel cas il est seul tenu de la perte), ou bien il est remplacé avant le partage par un croît—un *élève*—de même valeur. Le reste des croîts se divise ensuite par moitié entre le bailleur et le preneur.

**775.** Le partage se fait à l'amiable entre les parties, et quelquefois par des experts qu'elles choisissent respectivement. Le plus souvent, il s'opère de la manière suivante : le preneur fait l'estimation des croîts et le bailleur a le choix, ou de prendre l'animal en payant au preneur la moitié de l'estimation, ou de laisser l'animal au preneur en exigeant de lui la moitié de l'estimation.

**776.** Quand le bailleur a donné à son fermier des vaches à cheptel, le fermier lui livre une certaine quantité de beurre, autrefois douze livres par vache, livrable non pas tout à la fois à la Saint-Michel, auquel cas le bailleur n'aurait que du beurre d'automne, c'est-à-dire de qualité inférieure, mais *tant* de livres par mois, au fur et à mesure qu'il se produit, depuis mai jusqu'à la Saint-Michel.

Aujourd'hui les bailleurs exigent vingt livres et même la moitié du beurre. Le beurre étant beaucoup plus cher qu'autrefois, et les vaches ayant un prix plus élevé, si le bailleur se contentait de douze livres, le profit du preneur serait plus fort et le partage ne serait plus égal.

**777.** S'il y a des volailles dans le cheptel, le mode de partager les profits dépend de l'espèce des volailles.

Les oisons et les dindonneaux se partagent à la Saint-

Michel, de la même manière que les agneaux et autres croîts.

A l'égard des poules, le preneur donnait autrefois au bailleur, par chaque poule, un poulet livré lors du partage, et une douzaine d'œufs livrés tant par mois depuis mai jusqu'à la Saint-Michel. Aujourd'hui, le tout se partage par moitié.

**778.** Lorsque le temps du partage est arrivé et que le preneur a mis le bailleur en demeure de procéder, si le bailleur retarde à se présenter, les croîts deviennent à ses risques, et il supporte seul la perte de ceux qui périssent après sa mise en demeure.

**779.** A la fin du bail, le preneur est tenu de remettre au bailleur toutes les bêtes du cheptel. Celles qui sont mortes sans sa faute sont remplacées avant le partage par des croîts, ou bien le preneur paie la moitié de leur estimation au bailleur. Si les bêtes qui manquent ont été perdues par la faute du preneur—par son *malsoin*—il est seul tenu de la perte, et il doit les payer ou les remplacer à ses frais.

## § II

### *Du cheptel à métairie à moitié.*

**780.** Ce bail est celui qui intervient entre un propriétaire et son fermier partiaire et dans lequel chacune des parties fournit la moitié des bestiaux. C'est une véritable société, et les parties sont réciproquement obligées à la garantie des bestiaux qu'elles ont mises en commun.

**781.** Il est évident qu'à l'expiration du bail, ou lors de sa résolution, chacun des contractants a droit de rentrer dans sa mise. D'ailleurs toutes les règles du cheptel à métairie simple s'appliquent ici.

**782.** Lorsque les parties apportent des mises iné-



gales dans le fonds du cheptel, soit que le bailleur fournisse moins d'animaux que le preneur, ou *vice versa*, ce cas est assimilé à celui du cheptel à moitié (1).

## SECTION V

## DU CHEPTEL DE VACHES.

**783.** Cette espèce de cheptel, définie plus haut (n° 746), ne se pratique guère.

**784.** Mais il arrive que le propriétaire d'une ou de plusieurs vaches les loue pour un certain prix et pour un certain temps.

Ce contrat, aussi appelé bail à *prix fait*, est ordinairement fait pour un an, à compter de la Saint-Michel ; s'il est fait pour plus longtemps, on stipule que les parties auront la faculté d'y mettre fin chaque année.

Le prix ou loyer annuel d'une vache, qui était anciennement de trois à quatre piastres, s'élève à présent de huit à neuf piastres.

**785.** Le preneur doit avoir soin de l'animal, le nourrir et l'héberger. Il en est responsable, mais il ne répond pas des accidents arrivés par la foudre ou autres cas de force majeure.

Il retire tous les profits de l'animal, le fumier, le lait, les veaux. Il n'est tenu qu'à payer le prix et à remettre la vache au bailleur à la fin du bail.

**786.** Comme on le voit, ce contrat est un pur louage, plutôt qu'un cheptel.

(1) Il arrive même que si le fermier seul possède des animaux, il doit en partager les profits avec le bailleur, en considération de ce que celui-ci fournit le pacage, la moitié du foin et les bâtiments pour nourrir, hiverner et loger les animaux du fermier.

Le bailleur retire évidemment plus qu'il ne donne, surtout si l'on considère le prix élevé des animaux ; il faut que le fermier reçoive une compensation de quelque autre manière, par exemple par la fertilité exceptionnelle de la terre dont il partage les profits comme fermier, ou par la richesse et l'étendue des pâturages, etc.

## TITRE V

### DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

**787.** “ L'emphytéose, disent les rédacteurs du Code Civil, si bien connue dans l'ancienne jurisprudence aussi bien que dans la nôtre, a été tout à fait omise dans le Code Napoléon. Ce silence a donné lieu à de vives discussions parmi les auteurs : les uns prétendent qu'elle est comprise dans l'usufruit, et que partant il n'était pas nécessaire d'en faire mention spéciale ; tandis que les autres soutiennent que l'omission du Code a mis fin à cette espèce de contrat qui n'existe plus en France (1).

“ Quoiqu'il en soit de cette discussion, qui nous est étrangère, il est incontestable que l'emphytéose existe encore dans le pays ; que loin d'y avoir été abolie, elle a été spécialement reconnue par notre législation.” (V. *Rapp. des Cod.*, I, p. 406).

**788.** Les articles 567 à 582 de notre Code sont exclusivement consacrés au bail emphytéotique ; leurs dispositions sont presque entièrement basées sur le droit romain (2).

(1) Cependant certains autres auteurs soutiennent que le Code Napoléon n'a pas proscrit le bail emphytéotique, et que ce bail conserve son caractère propre dans tout ce qu'il a de compatible avec la nouvelle législation.

(2) Dans l'ancien droit français, on confondait souvent l'emphytéose, qui tire son origine du droit romain, avec le bail à cens, qui était inconnu des Romains, mais qui tirait son origine du droit coutumier et que le régime féodal avait produit. Ces deux contrats avaient beaucoup de ressemblance ; ils différaient l'un



## CHAPITRE PREMIER

CE QUE C'EST QUE LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE, DE SA DURÉE,  
DE SA NATURE ET DE CE QUI COMPOSE SON ESSENCE.

## SECTION PREMIÈRE

CE QUE C'EST QUE LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE.

**789.** L'article 567 du Code Civil définit ainsi l'emphytéose ou bail emphytéotique: " Un contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble le cède *pour un temps* à un autre, à la charge par le preneur d'y faire des améliorations, de payer au bailleur une redevance annuelle, et moyennant les autres charges dont on peut convenir."

Nous soulignons à dessein les mots *pour un temps*, que le Code emploie pour exprimer qu'il exclut l'emphytéose perpétuelle qui était admise sous l'ancien droit (V. ci-après, sect. 2).

**790.** Celle des parties qui cède l'immeuble s'appelle le *bailleur*; celle qui le prend, s'appelle le *preneur*. La *redevance* annuelle, que ce dernier s'oblige de payer, reçoit aussi les appellations de *pension*, *rente* et *canon emphytéotique*.

**791.** Le mot *emphytéose* vient du mot grec *emphuteusis*, qui signifie *ente*, *greffe*, et par métaphore *amélioration*. Dans l'origine, le bail emphytéotique avait pour objet les fonds incultes sur lesquels le bailleur voulait faire effectuer des défrichements, des plantations, des constructions.

de l'autre principalement en ce qu'on ne pouvait bailler à cens qu'un fonds que l'on possédait noblement, tandis que pour bailler un fonds à titre d'emphytéose, il suffisait de le posséder en franc-alleu (Boutaric, *Droits seign.*, 3<sup>e</sup> part., p. 138; Guyot, v<sup>o</sup> *Cens*, p. 797; Tropl., I, 31).

Plus tard, il s'appliqua aux maisons et aux héritages fertiles et en bon état de culture. Dès lors les travaux d'améliorations ne sont plus nécessairement une des obligations du preneur, et la charge d'améliorer le fonds n'existe plus de droit et doit être stipulée (Loyseau, *Déguerpissement*, liv. 4, chap. 5, n° 5; Duv., III, 152, 158).

## SECTION II

### DE LA DURÉE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.

**792.** L'article 568 du Code Civil porte que la durée de l'emphytéose doit être de plus de neuf ans, et qu'elle ne doit pas excéder quatre-vingt-dix neuf ans.

L'emphytéose peut aussi être consentie pour la durée de la vie de trois personnes consécutivement (Arg. de l'art. 389, C. C.).

Comme nous le verrons plus loin, il est de l'essence de l'emphytéose que le preneur s'oblige d'améliorer le fonds baillé. On devait donc donner au preneur une jouissance assez longue pour qu'il pût retirer quelque fruit de ses améliorations; c'est pourquoi l'emphytéose ne peut avoir une durée de moins de neuf ans. Du reste, comme le preneur acquiert par ce bail le droit d'hypothéquer et d'aliéner le fonds baillé, ce droit ne lui serait d'aucune utilité si l'emphytéose prenait fin dans un temps très court.

**793.** Sous l'ancien droit, le bail emphytéotique pouvait être fait à perpétuité. Mais l'article 568 précité limite la durée de ce bail à la période de quatre-vingt-dix-neuf ans. Cette restriction est une conséquence nécessaire des dispositions de l'article 389, qui défend de créer des rentes foncières pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans et qui déclare rachetable toute rente imposée sur un immeuble (V. nos 9, 10 et 811).

**794.** La redevance emphytéotique est-elle sujette à rachat?



L'article 392 de notre Code Civil répond négativement. Ne sont pas sujettes au rachat, dit cet article, les rentes créées par bail emphytéotique, ni celles auxquelles le créancier n'a qu'un droit conditionnel ou limité (1).

**795.** Le bail emphytéotique dont la durée excéderait quatre-vingt-dix-neuf ans serait (comme tout autre bail, du reste) réductible à cette période de temps.

**796.** Nous avons dit plus haut que le bail emphytéotique doit avoir une durée de plus de neuf ans. Un bail pour un temps plus court ne peut donc avoir le titre ni les effets du bail emphytéotique; mais il ne faut pas conclure de là que tout bail excédant neuf ans est infailliblement une emphytéose (2).

Aussi la Cour d'Appel de Montréal a fort bien décidé que le bail d'un immeuble fait pour douze ans et moyennant un loyer de cent cinquante piastres payable tous les six mois, n'était qu'un simple bail à loyer, bien qu'il portât une clause obligeant le preneur à bâtir un moulin sur l'immeuble loué, et qu'il fût accompagné d'une vente de rentes constituées. L'ensemble de l'acte démontrait que la bailleresse n'avait cédé qu'un simple droit de jouissance (Dame Marret et Robitaille *et al.*, R. L., IX, 420).

La même Cour avait décidé dans une autre cause (Lépine et la Soc. de Constr. Jacq.-Cart., L. C. J., XX, 300) qu'un bail de douze ans contenant une promesse de vente devait être considéré comme un bail emphytéotique. La société bailleresse s'obligeait, à l'expiration du bail, de consentir au locataire un titre translatif

(1) La redevance emphytéotique est rachetable sous l'empire du Code Napoléon, qui ne contient pas l'exception de notre article 392.

(2) Dans l'ancien droit, tout bail excédant neuf ans était présumé être un bail emphytéotique. Il n'en est plus de même aujourd'hui (V. n° 45).

de propriété: il s'agissait donc d'une promesse de vente avec livraison, ce qui équivalait à vente. On voit que cette cause n'est pas analogue à l'espèce précédente.

### SECTION III

#### DE LA NATURE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.

**797.** Le bail emphytéotique est un démembrement de la propriété, qu'il partage en deux parties appelées, l'une le *domaine direct* ou *propriété directe*, et l'autre le *domaine utile* ou *propriété utile*.

Le preneur acquiert le domaine utile, qui consiste dans le droit de jouir de l'immeuble baillé à titre de propriétaire, de l'hypothéquer, de le donner, de le vendre ou de l'aliéner, sauf la résolution du droit des créanciers et des acquéreurs à l'expiration du bail.

Le bailleur conserve le domaine direct, c'est-à-dire le droit de propriété originaire, à la réserve de ce qu'il a transmis au preneur (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 10, nos 5 et 6; Arg., II, liv. 3, chap. 28; Guyot, v<sup>o</sup> *Emph.*; Ferrière, *Dict. de droit*, v<sup>o</sup> *Emph.*; Duv., III, 145; Tropl., I, 32) (1).

**798.** L'emphytéose emporte donc aliénation et confère au preneur un droit réel, *jus in re* (C. C., art. 569).

**799.** Elle est soumise à la formalité de l'enregistrement (2).

(1) L'emphytéose, comme l'usufruit et autres droits démembrements semblables, est susceptible d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription. Le propriétaire du fonds n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ces droits, c'est-à-dire qu'il peut acquérir le domaine utile par prescription (C. C., art. 2203).

(2) Il a été jugé que sur les deniers provenant de la vente d'un bail emphytéotique, le propriétaire du canon emphytéotique ne peut en réclamer les arrérages au préjudice d'un créancier de l'emphytéote qui a enregistré sa créance avant lui (Tétu v. Martin, L. C. R., VII, 42).



**800.** Le bail emphytéotique tient le milieu entre la vente et le louage, auxquels il ressemble sous certains rapports, mais dont il s'éloigne beaucoup sous d'autres rapports.

Comme dans la vente et le louage, trois choses sont de l'essence de l'emphytéose: la chose, le prix et le consentement des parties.

Mais l'emphytéose diffère de la vente en ce que par ce dernier contrat le vendeur transporte à l'acheteur tout son droit dans la chose vendue, tandis que dans l'emphytéose, le bailleur ne cède au preneur que la propriété utile et se réserve le domaine direct, le titre à la propriété absolue du fonds.

En outre dans la vente le prix doit consister en argent, la redevance emphytéotique peut consister en denrées; le prix de vente est une dette personnelle, la redevance emphytéotique est une charge réelle due par le fonds baillé, bien que le preneur en soit aussi débiteur personnel (Poth., *Bail à rente*, 4 et 13).

**801.** L'emphytéose s'éloigne beaucoup du louage. Ce dernier contrat ne transfère au locataire aucun droit de propriété dans la chose louée; il ne produit que des obligations personnelles que les parties contractent l'une envers l'autre, et le loyer n'est qu'une dette personnelle et mobilière due, comme prix de sa jouissance, par le locataire au locateur. Au contraire, l'emphytéose est un partage de la propriété entre le bailleur et le preneur et la redevance annuelle que celui-ci s'oblige à payer au premier représente le droit de propriété directe retenu par le bailleur plutôt que le prix des fruits de l'immeuble baillée. Cette redevance est donc une charge immobilière réelle et foncière, car elle existe sur le fonds; et quoique le preneur en soit personnellement débiteur, elle est principalement due par le fonds, le preneur pouvant s'en libérer en déguerpissant le fonds qui en est affecté (C. C., art. 388; Poth., *loc. cit.*, 3 et 14). V. n° 811.

Une des nombreuses conséquences qui résultent de cette différence, c'est que l'emphytéote ne peut réclamer une diminution de sa redevance à cause de la stérilité ou des accidents de force majeure qui auraient détruit les récoltes et empêché la jouissance, tandis que, dans ces circonstances, le fermier aurait droit à une remise du loyer (C. C., art. 575 ; Poth., *loc. cit.*, 15 et 16).

**802.** L'emphytéose diffère aussi de l'usufruit. L'emphytéote acquiert la propriété du fonds et en jouit comme de sa propre chose ; au contraire l'usufruitier ne jouit que de la chose d'autrui. Puisque l'emphytéote a des droits plus étendus que ceux de l'usufruitier, il a par contre plus de charges à supporter : ainsi il est tenu de toutes les réparations, petites et grosses, tandis que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien (C. C., art. 468 et 577 ; Poth., *loc. cit.*, 43 et 44 ; Proudh., *Usufr.*, 97).

#### SECTION IV

DE CE QUI COMPOSE L'ESSENCE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.

**803.** Trois choses composent l'essence du bail emphytéotique, savoir : la chose baillée, la redevance que le preneur s'oblige de payer au bailleur et le consentement des parties contractantes. L'obligation du preneur de faire des améliorations sur le fonds baillé est également essentielle.

##### § I

*De la chose baillée.*

**804.** "Quoique l'emphytéose, dit Domat (liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 10, n<sup>o</sup> 2), paraisse restreinte, selon son origine, aux héritages infertiles ou incultes, on ne laisse pas de donner par des baux qu'on appelle emphytéotiques, des héritages fertiles et qui sont en bon état, et on donne aussi à ce titre des fonds qui, de leur nature, ne produi-



sent aucun fruit, mais qui produisent d'autres revenus, comme des maisons et autres bâtiments."

**805.** On ne peut donner à bail emphytéotique que des immeubles. Puisqu'il est de l'essence de l'emphytéose que le bailleur se réserve une redevance qui est une charge réelle dans la chose baillée, et que les meubles n'ont pas de suite par hypothèque et par conséquent ne sont pas susceptibles de charges réelles, il suit de là que les meubles ne peuvent être l'objet du bail emphytéotique (Poth., *Bail à rente*, 7).

## § II

### *De la redevance emphytéotique.*

**806.** La redevance ou pension emphytéotique est tellement de l'essence de ce contrat, que s'il n'y en avait pas une réserve, l'emphytéose n'existerait pas (Blanchet *v.* le sém. de Québec, L. C. R., XV, 104, Guyot, *v.* *Emph.*; Ferr., *Dict. de droit*, *v.* *Emph.*).

**807.** Elle peut consister en denrées aussi bien qu'en deniers (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 10, n° 1; Poth., *loc. cit.*, 13; Proudh., *Usufr.*, 97).

**808.** Ordinairement la redevance emphytéotique est modique, en considération de l'obligation du preneur d'améliorer le fonds baillé, mais il n'est pas nécessaire qu'elle soit modique (*Rapp. des Cod.*, I, p. 408).

**809.** La redevance doit être annuelle, sans quoi il n'y aurait pas d'emphytéose (*Rapp. des Cod.*, *loc. cit.*).

Si le prix stipulé était unique, le contrat serait une vente à temps plutôt qu'un bail emphytéotique.

**810.** La redevance annuelle emphytéotique est payée par le preneur en reconnaissance du domaine direct (*in recognitionem directi domini*) retenu par le bailleur sur le fonds, plutôt que comme représentation des fruits perçus. Elle est donc une charge réelle due par le fonds, quoique le preneur en soit débiteur personnel.

**811.** Comme nous l'avons déjà vu (nos 9 et 10), les rentes foncières perpétuelles sont abolies, et il n'est plus permis de créer des rentes pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans ou la durée de la vie de trois personnes. La loi a décrété que ces rentes sont rachetables par le créancier après ce terme expiré et par le débiteur en tout temps. Ces rentes ne constituent plus un démembrement de propriété, un droit réel sur le fonds, mais une simple créance personnelle. Elles ont perdu leur caractère immobilier, et l'article 388 du Code Civil les range dans la classe des biens meubles.

Mais cette législation ne s'étend pas au bail emphytéotique. Tout en limitant à quatre-vingt-dix-neuf ans la durée de l'emphytéose, notre loi a formellement admis ce contrat en lui conservant le caractère propre qu'il avait dans l'ancien droit. Ainsi l'article 392 déclare que les rentes créées par bail emphytéotique ne sont pas rachetables, et l'article 388 les classe au nombre des immeubles.

### § III

#### *Du consentement des parties.*

**812.** Dans le bail emphytéotique, comme dans tout autre contrat, le consentement doit intervenir sur le contrat lui-même et sur les éléments qui en forment la substance.

**813.** L'emphytéose emporte aliénation pour le temps qu'elle dure; il n'y a donc que ceux qui ont la libre disposition de leurs biens qui puissent la constituer (C. C., art. 569).

Ceux qui n'ont pas la capacité nécessaire pour vendre ou aliéner leurs biens ne peuvent les céder à titre d'emphytéose. Ainsi l'emphytéose est interdite aux mineurs, même émancipés, aux maris quant aux biens de leurs femmes, aux femmes sous puissance de mari et non



autorisées, aux tuteurs, et enfin à tous ceux qui n'ont qu'un droit d'administration sur les biens, sans pouvoir en disposer.

Il ne peut être fait de bail emphytéotique des biens des mineurs qu'en observant les formalités prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs et des interdits.

#### § IV

*De l'obligation du preneur d'améliorer le fonds baillé.*

**814.** Un des traits caractéristiques du bail emphytéotique, c'est que le preneur doit s'engager à faire des améliorations sur le fonds emphytéosé. Cette obligation de sa part est de rigueur, et si elle n'existait pas, le contrat ne serait pas une emphytéose (*Rapp. des Cod.*, I, p. 408).

---

### CHAPITRE II

DES OBLIGATIONS ET DES DROITS RESPECTIFS DU BAILLEUR  
ET DU PRENEUR.

#### SECTION PREMIÈRE

DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR.

**815.** Les principales obligations du bailleur sont de délivrer au preneur la chose donnée à titre d'emphytéose, de l'en faire jouir et de le garantir, durant le temps du bail, des évictions et des charges réelles non déclarées par le contrat (C. C., art. 573; Poth., *Bail à rente*, 32).

Si le preneur était évincé, il pourrait réclamer des dommages-intérêts contre le bailleur, et même, suivant les circonstances, la remise des redevances déjà payées.

**816.** Ces obligations sont semblables à celles auquel est tenu le vendeur à l'égard de l'acheteur (Poth., *loc. cit.*; C. C., art. 1491 et s.).

**817.** Le bailleur est également obligé de reprendre l'immeuble donné à emphytéose et de décharger l'emphytéote de la rente ou redevance stipulée, au cas où ce dernier veut déguerpir, à moins qu'il n'y ait convention contraire (C. C., art. 573 ; V. nos 860 et s.).

**818.** Indépendamment de ces obligations, qui sont de droit commun, le bailleur peut en contracter d'autres par des clauses particulières, et il est tenu d'accomplir tout ce qu'il a promis.

## SECTION II

### DES OBLIGATIONS DU PRENEUR.

**819.** Le preneur est tenu de payer annuellement la redevance emphytéotique, de faire sur l'immeuble baillé les réparations auxquelles il s'est obligé, d'entretenir cet immeuble en bon état, et de le remettre en bon état à la fin du bail. Le preneur peut en outre contracter d'autres obligations par des clauses particulières du contrat. Ces clauses peuvent varier beaucoup ; nous ne parlerons que de celle de *fournir et faire valoir* et de celle de *améliorer l'héritage de façon qu'il vaille toujours la rente et plus*.

#### § I

##### *De l'obligation de payer la redevance emphytéotique.*

**820.** La principale obligation du preneur est de payer la redevance annuelle. S'il laisse passer trois ans sans le faire, il peut être déclaré en justice déchu de l'immeuble, quand même il n'y aurait pas de stipulation à cet effet (C. C., art. 574 ; Samson *v.* Woolsey, R. de L., II, 439).

**821.** Dans l'ancien droit, avant de prononcer la résolution du bail faute du paiement de trois années d'arrérages de rente, le juge donnait au preneur, pour



payer, un certain délai fixé par le jugement, et ce n'était qu'à défaut par le preneur de payer dans ce délai que le contrat était résolu et que le bailleur pouvait rentrer dans son immeuble (Poth., *Bail à rente*, 40) (1).

En est-il de même encore aujourd'hui ?

Les dispositions de l'article 1625 relatif au bail à loyer — aux termes desquelles le jugement qui résilie le bail à défaut de paiement du loyer est rendu de suite sans qu'il soit accordé aucun délai pour le paiement, le locataire pouvant toutefois, en tout temps avant la prononciation du jugement, payer le loyer avec l'intérêt et les frais de poursuite, et éviter ainsi la résiliation — s'appliquent-elles en matière de bail emphytéotique ?

La question n'est pas sans difficulté. Cependant la Cour d'Appel de Montréal (non pas à l'unanimité des juges toutefois), décida que cet article ne s'applique pas au bail emphytéotique, qui est un contrat *sui generis*, soumis à des règles particulières ; que la Cour peut donner au preneur, pour le paiement de la rente, un certain délai, et qu'elle ne doit prononcer la résiliation du bail qu'au cas où il ne paierait pas dans le délai fixé (Poitras et Berger, *R. L.*, X, 214 ; *L. N.*, II, 390).

**822.** La résiliation d'un bail emphytéotique pour cause de non-paiement de la rente ne sera pas prononcée s'il est prouvé qu'avant l'action la rente a été offerte et refusée (*Burns v. Richard*, *R. de L.*, XI, 206).

**823.** Le preneur doit les intérêts de la redevance du

(1) D'après le droit romain, si le preneur laissait passer trois ans sans payer la rente, l'emphytéose tombait en commise, c'est-à-dire qu'elle prenait fin, que le preneur était déchu de son droit et qu'il perdait non seulement le fonds baillé qui retournait au propriétaire, mais encore toutes les améliorations qu'il y avait faites, sans pouvoir exiger d'indemnité. Il y a longtemps que ces dispositions ne sont plus observées, et que la résolution du contrat, dans ce cas, n'a plus lieu de plein droit (*Boutaric*, 3<sup>e</sup> part., ch. 13 ; *Arg.*, II, ch. 28, p. 301 et 303 ; *Duv.*, III, 166 ; *Tropl.*, I, 31 et 46).

jour qu'il a été mis en demeure de payer (Poth., *Bail à rente*, 36).

**824.** Le preneur doit acquitter tous les droits réels et fonciers dont l'héritage est chargé (C. C., art. 576; Poth., *loc. cit.*, 66 et 110).

C'est une des conséquences du fait qu'il possède comme propriétaire. Puisqu'il a la plupart des droits du propriétaire, il doit en avoir la plupart des charges.

**825.** La rente ou redevance est payable en entier sans que le preneur puisse en réclamer la remise ou la diminution, soit à cause de la stérilité ou des accidents de force majeure qui auraient détruit la récolte ou empêché la jouissance, ni même pour perte partielle du fonds (C. C., art. 575).

La raison en est que la rente est due par le fonds, et que le preneur ayant la propriété utile de ce fonds dont il jouit à titre de propriétaire, c'est sur lui que la perte doit retomber (Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 5, n° 8; Arg., II, liv. 3, chap. 27; Poth., *Bail à rente*, 14, 15 et 16).

Mais si le fonds était entièrement détruit par force majeure, le bail serait résolu pour l'avenir, et le preneur serait déchargé de la rente, à moins qu'il n'y eût dans le bail la clause de fournir et faire valoir, ou de payer la rente à perpétuité, ou quelqu'autre clause semblable, auxquels cas la rente ne serait pas éteinte et continuerait d'être due comme une dette personnelle du preneur (Poth., *Bail à rente*, 114, 190 et suiv.).

**826.** Le preneur et ses successeurs peuvent aussi se faire décharger de la rente en déguerpissant le fonds ou en l'aliénant, pourvu qu'ils aient préalablement rempli leurs obligations, c'est-à-dire qu'ils aient payé les arrérages de rente, fait les améliorations promises et mis l'héritage en bon état (Poth., *loc. cit.*, 38; Ferr., *Dict. de droit*, v° *Emph.*). V. n°s. 860 et suivants.

**827.** La redevance emphytéotique s'éteint par la rescision ou la résolution du bail. Elle s'éteint en outre



par la remise qu'en ferait le bailleur au preneur, par la novation, par la confusion ou consolidation (Poth., *loc. cit.*, 194).

S'éteint-elle par prescription ?—V. n<sup>os</sup> 853 et 854.)

## § II

*De l'obligation du preneur de faire les améliorations auxquelles il s'est engagé.*

**828.** L'emphytéote est tenu de faire toutes les améliorations et constructions auxquelles il s'est engagé par son contrat.

De cette obligation naît une action personnelle qu'a le bailleur pour obliger le preneur et même les tiers détenteurs à faire les améliorations stipulées, et pour demander la résolution du contrat et l'expulsion du preneur, à défaut par celui-ci de faire ces améliorations dans un certain délai fixé par le juge; le tout sans préjudice aux dommages-intérêts (Poth., *Bail à rente*, 57 à 59, 61) (1).

**829.** Quoique l'obligation du preneur de faire des améliorations ait pour effet d'assurer d'avantage le paiement du canon emphytéotique, cependant le preneur ne pourrait se soustraire à cette obligation en offrant d'autres sûretés au bailleur (Poth., *loc. cit.*, 60).

**830.** Lorsque le preneur a fait les améliorations promises, son obligation est éteinte, et il n'est pas tenu de les faire une seconde fois si elles viennent à être détruites par force majeure (Poth., *loc. cit.*, 63; Guyot v<sup>o</sup> *Emph.*).

(1) Dans une action en résiliation fondée sur ce que le preneur n'avait pas bâti une maison sur le fonds baillé dans le cours d'une année, tel que stipulé, il a été jugé que le défendeur aurait dû être mis en demeure avant l'institution de l'action (Balston v. Pozer, R. de L., II, 440).

**831.** L'obligation du preneur s'éteint par la destruction complète du fonds. Mais elle subsiste quoique le preneur ne puisse la faire de la manière stipulée, et il est tenu de s'en acquitter en accomplissant une obligation équivalente. Par exemple, si le preneur s'est engagé d'ajouter un étage à une maison et que cette maison soit détruite avant qu'il ait accompli son obligation, il devra construire un bâtiment de même valeur que l'étage qu'il devait ajouter à la maison détruite (Poth., *loc. cit.*, 64).

### § III

#### *De l'obligation d'entretenir l'immeuble en bon état.*

**832.** En vertu de cette obligation qui est de la nature du contrat et qui existe de droit, malgré qu'elle ne soit pas stipulée, le preneur est tenu de faire toutes les réparations, grosses et petites, de ne point laisser incultes les terres déjà en culture lors du bail, de renouveler les arbres morts, etc., le tout à peine de dommages-intérêts, et même de la résiliation du bail.

**833.** Le preneur peut être contraint de faire les réparations même avant l'expiration du bail, s'il néglige de les faire et que l'héritage en souffre une détérioration notable (C. C., art. 577 ; Poth., *Bail à rente*, 42 à 44).

**834.** Le preneur n'a pas le droit de dégrader le fonds, ni d'en changer la surface de manière que la valeur en soit diminuée. Si le preneur commet des détériorations qui diminuent notablement la valeur du fonds, le bailleur peut le faire expulser et le faire condamner à remettre les choses dans leur ancien état (C. C., art. 578 ; Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 10, n° 9 ; Poth., *loc. cit.* ; Guyot, v° *Emph.*).



## § IV

*De l'obligation de remettre l'immeuble en bon état à la fin du bail.*

**835.** A la fin du bail, de quelque manière qu'elle arrive, soit par l'expiration du temps fixé pour sa durée soit autrement, l'emphytéote doit remettre l'héritage en aussi bon état qu'il l'a reçu du bailleur (C. C., art. 581; Ferr., *Dict. de droit*, v<sup>o</sup> *Emph.*; Guyot, v<sup>o</sup> *Emph.*).

A l'égard des bâtiments, s'ils ne se trouvent pas en bon état, "le preneur doit être condamné, dit Pothier (*Bail à rente*, 45), à les faire faire dans un certain temps qui lui sera fixé par le juge, sinon, permis au bailleur de les faire faire aux dépens du preneur; il doit aussi être condamné aux dommages-intérêts du bailleur, si faute d'avoir fait les réparations au temps de l'expiration du bail, le bailleur avait été privé de la jouissance de la maison ou d'une partie considérable de la maison.

"Pareillement si les terres, lorsque l'héritage doit être rendu, se trouvent dégradées, le preneur et ses successeurs doivent être condamnés aux dommages-intérêts."

**836.** Le preneur doit également remettre en bon état les constructions qu'il s'était obligé de faire; mais il n'est pas tenu de réparer les bâtiments qu'il a fait ériger sans y être tenu (C. C., art. 581; Guyot, *loc. cit.*; Ferr., *loc. cit.*).

**837.** Lorsque le preneur a fait des améliorations, volontairement et sans y être tenu, aux termes de l'article 582 du Code Civil, le bailleur peut à son choix les retenir en payant ce qu'elles ont coûté ou leur valeur actuelle, ou bien permettre à l'emphytéote de les enlever à ses frais, si elles peuvent l'être avec avantage pour lui et sans détériorer le sol; aux cas contraires, elles

restent sans indemnité au bailleur, qui peut néanmoins forcer l'emphytéote à les enlever (1).

## § V

### *De la clause de fournir et faire valoir.*

**838.** L'obligation qui résulte de cette clause, dit Pothier (*Bail à rente*, 50), est une obligation personnelle, subsidiaire à l'obligation de l'héritage.

L'effet de cette clause est que le preneur, qui pourrait se libérer de la redevance soit en aliénant le fonds qui en est chargé, soit en le déguerpissant, n'est pas reçu à déguerpir, et ne cesse pas d'être débiteur de la redevance lorsqu'il a aliéné le fonds baillé. Mais comme le preneur n'est débiteur que subsidiairement, si le bailleur lui demandait le paiement des arrérages échus depuis qu'il a aliéné le fonds, le preneur pourrait exiger qu'il discute préalablement les possesseurs de l'héritage qui sont les principaux débiteurs (Poth., *loc. cit.*, 51 ; Loyseau, liv. 4, chap. 13, n° 3).

**839.** Un autre effet de cette clause, c'est que le preneur demeure toujours tenu au paiement de la redevance, même après que l'héritage serait entièrement détruit par force majeure (Poth., *loc. cit.*, 53).

**840.** L'héritier du preneur peut être obligé à passer reconnaissance, pour la part pour laquelle il est héritier, de ce qu'il est tenu de l'obligation de fournir et faire valoir la redevance, quoiqu'il ne soit pas possesseur du fonds qui en est chargé, dans le cas où le créancier ne pourrait s'en faire payer sur le fonds (Poth., *loc. cit.*, 52).

(1) Cet article est conforme au troisième paragraphe de l'article 417 (V. cet art.) où l'on détermine quels sont les droits du propriétaire sur les constructions faites sur son fonds, par un tiers avec ses matériaux.

Nos législateurs ont ainsi fixé une règle qui était controversée dans l'ancien droit.



## § VI

*De la clause d'améliorer l'héritage de façon qu'il vaille la redevance et plus.*

**841.** Cette clause renferme aussi l'obligation personnelle subsidiaire du preneur de payer la rente, sans être reçu à s'en libérer par le déguerpissement, ou par l'aliénation de l'héritage. Toutefois s'il aliène, il n'est tenu de payer la redevance qu'au cas où le créancier ne pourrait s'en faire payer sur l'héritage (Poth., *loc. cit.*, 55 ; Loyseau, *loc. cit.*, n° 11) (1).

Cependant l'obligation qui résulte de cette clause s'éteint par la destruction totale de l'héritage, car le preneur ne peut être tenu d'améliorer ce qui n'existe plus (Poth., *loc. cit.*, 56).

## SECTION III

## DES DROITS DU BAILLEUR.

**842.** Chacune des obligations du preneur donne naissance à un droit correspondant en faveur du bailleur. En traitant de ces obligations, nous avons traité incidemment de quelques-uns des droits du bailleur. Nous allons nous occuper des autres droits principaux que la loi lui accorde.

**843.** Le preneur et ses héritiers, ainsi que les tiers détenteurs qui ont acquis le fonds baillé à la charge de payer la redevance et leurs héritiers, sont personnellement tenus des arrérages de la redevance courus durant leur possession et durant la possession de ceux dont ils sont héritiers ; et le bailleur peut en réclamer d'eux le paiement par une action personnelle (Poth., *Bail à rente*,

(1) Au dire de Bourjon, la clause d'entretenir l'héritage en si bon état que la rente puisse y être perçue ne fait pas absolument obstacle au déguerpissement.

82 et s. ; Cout. de P., art. 99 ; Ferr., sur cet art. ; Bourj., II, liv. 6, tit. 5, ch. 4, sect. 1 et 2 ; Ramsay, *Notes sur la Cout. de P.*, sur les art. 99 à 102).

**844.** Les tiers détenteurs qui ont acquis le fonds à la charge de la redevance ne sont pas tenus personnellement des arrérages courus durant la possession des précédents possesseurs dont ils ne sont pas les héritiers ni les successeurs à titre universel. De leur côté, les détenteurs de bonne foi qui ont ignoré que le fonds fût assujetti à la redevance ne sont pas tenus personnellement des arrérages courus même pendant le temps de leur propre possession.

Mais si le bailleur n'a pas alors le recours personnel, il peut exercer l'action réelle ou hypothécaire (1) (le fonds étant affecté au paiement des arrérages), laquelle action a pour objet de faire condamner le détenteur à délaisser l'immeuble en justice, si mieux il n'aime payer tous les arrérages et les frais et consentir à continuer les prestations soit par un titre nouvel (2), soit par une déclaration à cette fin à laquelle le jugement donne effet (C. C., art. 2061 ; Poth., *loc. cit.*, 90 et s., et *Hypoth.*, 444 ; Cout. de P., art. 101 ; Bourj., *loc. cit.*, et II, liv. 6, tit. 7, 5<sup>e</sup> part., ch. 1<sup>er</sup>, sect. 7 ; Ferr. sur l'art. 101 de la Cout. de P. ; Ramsay, *loc. cit.*).

(1) Un créancier d'une rente emphytéotique peut poursuivre en déclaration d'hypothèque le représentant de l'adjudicataire de l'immeuble hypothéqué pour la sûreté du paiement de cette rente si la vente du shérif a été faite sujette à cette rente, quoique le contrat de vente du shérif ne fasse pas mention de la rente, et en ce cas le contrat de vente sera déclaré faux (Carpenter et Déry, R. L. VIII, 283).

(2) A proprement parler, le *titre nouvel* est l'acte ou reconnaissance que le bailleur a droit d'exiger du débiteur personnel de la redevance, lorsqu'il est sur le point d'acquiescer la prescription. Mais on appelle aussi titre nouvel l'acte dont il est présentement question et par lequel un nouveau possesseur reconnaît qu'il est propriétaire d'un fonds affecté à une rente foncière et promet continuer à l'avenir de payer cette rente.



**845.** Indépendamment de l'action personnelle et de l'action réelle, le bailleur peut intenter contre tout possesseur de l'héritage baillé une troisième action, qui est mixte, l'action en renouvellement de titre, aux fins de le faire condamner à passer titre nouvel de la redevance et à continuer à la payer à l'avenir (Bourj., II, liv. 6, tit. 7, 5<sup>e</sup> part., ch. 1<sup>er</sup>, sect. 6; Poth., *loc. cit.*, 93 et s.).

Cette action se cumule ordinairement avec la personnelle et la réelle dans un même exploit, car le bailleur qui assigne le possesseur en passation de titre nouvel conclut aussi à ce qu'il soit condamné à payer les arrérages échus, comprenant ceux échus durant la possession du tiers détenteur, auxquels celui-ci est tenu personnellement, et ceux échus avant le temps de sa possession, auxquels ce détenteur est tenu hypothécairement (Poth., *loc. cit.*, 94).

**846.** Cette action ne peut être dirigée contre les fermiers et les locataires, qui seraient fondés à demander leur mise hors de cause en nommant le propriétaire.

Mais l'usufruitier peut être tenu de passer titre nouvel.

**847.** Jugé que les droits d'un bailleur emphytéotique peuvent être saisis et décrétés comme un immeuble par les créanciers de ce bailleur, et que dans ce cas le domaine direct seul est saisi et vendu. Le décret n'affecte pas les droits du preneur et ne change en rien les conditions de l'emphytéose. Seulement le preneur change de créancier, et il doit payer le canon emphytéotique à l'adjudicataire, au lieu de le payer à son bailleur, comme avant le décret (Précourst *v.* Vidal, I, R. L., 42).

## SECTION IV

## DES DROITS DU PRENEUR.

**848.** Tant que dure l'emphytéose, le preneur jouit de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, et quoique son droit de propriété soit résoluble, il n'en est pas moins réel (1).

Ainsi le preneur qui jouit de ses droits peut aliéner, vendre, échanger ou hypothéquer l'immeuble baillé, mais sans préjudice aux droits du bailleur, qui rentre dans son bien à la fin du bail. Le preneur ne peut donner plus de droits dans l'immeuble qu'il en a lui-même, et les droits du preneur finissant à l'expiration du bail, ceux de l'acquéreur cessent en même temps de plein droit: *resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis* (C. C., art. 569, 570; Dom., liv. 1<sup>er</sup>, tit. 4, sect. 10, n<sup>o</sup> 5; Guyot, v<sup>o</sup> *Emph.*; Poth., *loc. cit.*, 110; *Propr.*, 11) (2).

Le preneur qui ne jouit pas de ses droits ne peut aliéner l'immeuble baillé sans autorisation et sans l'accomplissement des formalités de justice (C. C., art. 570).

**849.** L'immeuble baillé à emphytéose peut être

(1) Jugé que le capital de l'indemnité payé en Cour par une compagnie de chemin de fer sur expropriation d'un terrain tenu à bail emphytéotique doit être adjugé au preneur sur cautionnement de préférence au bailleur, car le preneur est propriétaire. Il ne peut être contraint de recevoir les intérêts seulement (*Ex parte* le Grand-Tronc, L. C. R., VI, 54).

(2) L'emphytéose tombait en commise, d'après le droit romain, lorsque le preneur aliénait le fonds sans en avertir le propriétaire direct et sans lui dénoncer le prix, afin que ce dernier pût exercer son droit de prélation, c'est-à-dire demander, dans les deux mois, de retenir le fonds, de préférence, pour le même prix. L'ancienne jurisprudence a aboli ces restrictions, et le preneur peut vendre quand bon lui semble sans être tenu de faire aucune dénonciation (Boutaric, 3<sup>e</sup> part., ch. 13; Arg., II, ch. 28, p. 302 et 303; Duv., III, 164; Tropl., I, 31 et 44).



saisi réellement par les créanciers du preneur, auxquels il est loisible d'en poursuivre la vente en suivant les formalités ordinaires du décret (C. C., art. 571).

**850.** Mais le décret ne purge pas le droit d'emphytéose, sauf le cas où il existe une créance antérieure ou préférable apparente dans la cause (C. P. C., art. 710) (1).

Il a été décidé ce qui suit :

1° La vente de ce qui reste à courir d'un bail emphytéotique désigné comme tel dans les annonces du shérif impose à l'adjudicataire l'obligation de payer la redevance, quoique cela ne soit pas expressément dit dans ces annonces et quoiqu'il n'y ait pas d'opposition à fin de charge à cet effet ; et conséquemment le créancier à qui est due cette redevance ne peut demander par une opposition à fin de conserver à se faire indemniser à même le prix de l'adjudication sous le prétexte que sa rente et ses autres droits résultants du bail sont perdus parce qu'il n'a pas fait d'opposition à fin de charge (Méthot *v.* O'Callaghan, et Lampson, L. C. R., II, 331).

2° Une propriété immobilière vendue par décret est libre de toute charge dont elle était grevée, excepté de celles qui sont énoncées spécialement dans l'avertissement du shérif ou l'avis de vente. Dans l'espèce la propriété vendue avait été deux fois louée pour plusieurs années et était sujette à un canon emphytéotique par chaque bail ; le premier bail seul ayant été mentionné dans l'avertissement, la propriété vendue était purgée

(1) “ Lorsqu'un bail emphytéotique d'un fonds, dit De Héricourt (*Traité de la Vente des immeubles par décret*, I, ch. 2, n° 3), a été fait pour un certain nombre d'années, ou pour la vie d'une personne ou de plusieurs personnes, le décret fait sur celui qui a pris le bail ou ses successeurs ne prive pas le propriétaire du fonds du droit d'y rentrer quand le temps du bail est expiré, quoiqu'il n'ait pas formé d'opposition au décret.” (V. aussi le Nouveau Denizart, v° *Décret*, § 5, n° 16).

des charges qui l'affectaient en vertu du dernier bail (Têtu *v.* Chinic, L. C. R., XIV, 147.)

“ Le présent jugement, disait M. le juge Mérédith, n'est pas en contradiction avec la décision rendue dans la cause de Méthot contre O'Callaghan, et Lampson, opposant, sur laquelle l'avocat du demandeur a particulièrement attiré l'attention de la Cour. Dans cette cause, nous avons jugé que la vente d'un terme non expiré d'un bail emphytéotique oblige l'acquéreur à toutes les charges du bail. Nous admettons cette doctrine, mais nous maintenons en même temps que le défendeur ayant acquis l'immeuble sujet aux charges et conditions mentionnées dans le bail emphytéotique du 31 mai 1790 ne peut pour cela être tenu aux charges contenues dans le bail du 19 mai 1819. Dans la cause de Méthot contre O'Callaghan et Lampson, opposant, nous avons jugé que la vente d'un terme inexpiré d'un bail emphytéotique ne décharge pas l'acquéreur de payer la rente due en vertu de ce bail.... Nous sommes d'opinion que la propriété acquise par le défendeur n'est plus sujette à la rente payable en vertu du bail du 19 mai 1819 et que l'action doit être renvoyée.”

3<sup>o</sup> Dans le décret d'un immeuble, s'il est indiqué dans les annonces du shérif que l'immeuble est tenu à bail emphytéotique en vertu d'un bail consenti au défendeur, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter la rente ou canon emphytéotique à l'avenir. Cette rente est l'indice du domaine direct appartenant au bailleur et qui lui est conservé sans qu'il soit besoin d'opposition à fin de charge. Du moment qu'il appert que c'est le bail emphytéotique qui est vendu, c'est à celui qui entend se porter adjudicataire de s'enquérir des charges du bail (Blanchet *v.* le sémin. de Québec, L. C. R., XV, 104).

Dans cette cause, le demandeur alléguait que par bail emphytéotique passé à l'Islet, le 26 mai 1856, et dûment enregistré, il avait loué pour 69 ans un certain terrain à un nommé Caron, à la charge par celui-ci de payer une



rente annuelle de \$25 ; que les défendeurs détenaient une partie de ce terrain, et qu'ils étaient tenus de lui passer titre nouvel de ladite rente et de lui payer les arrérages échus si mieux n'aimaient les défendeurs délaissier en justice.

Les défendeurs plaidèrent qu'ils avaient acquis à une vente judiciaire l'immeuble décrit comme suit dans les annonces du shérif : " Un emplacement, etc... Ce lot de terre est tenu à bail emphytéotique pour l'espace de 69 années commençant en l'année 1856, consenti par R. Blanchet à N. Caron, etc...."; qu'ils avaient payé le prix d'adjudication et avaient eu un contrat du shérif ; que le demandeur n'avait pas fait d'opposition pour conserver la rente, et qu'aucune mention de la rente n'avait été faite dans les annonces publiées dans la *Gazette du Canada*, ni dans la saisie du lot de terre, ni dans les criées, ni dans le décret, et que la rente était éteinte.

La Cour débouta les défendeurs de leurs exceptions et accorda les conclusions de l'action.

**851.** Mais il a été jugé qu'un propriétaire qui a laissé vendre sa propriété sur un défendeur qui ne la détenait qu'à titre de bail emphytéotique peut demander par opposition à fin de conserver d'être indemnisé par privilège de la perte de sa propriété sur le prix d'adjudication (*Murphy v. O'Donovan*, et *Lampson*, L. C. R., II, 333).

**852.** L'emphytéote a qualité pour intenter l'action possessoire contre ceux qui le troublent dans sa jouissance, et même contre le bailleur (C. C., art. 572).

**853.** L'emphytéote, qui possède avec reconnaissance d'un domaine supérieur, est considéré par rapport à la prescription comme un simple détenteur précaire du fonds, et ni lui ni ses héritiers et successeurs à titre universel ne peuvent acquérir la propriété de ce fonds par la prescription, pas même par la continuation de leur possession après le terme fixé, à moins que leur

titre ne soit interverti ; car on ne prescrit point contre son titre (C. C., art. 2203 à 2205, et 2208).

Pour la même raison, ils ne peuvent non plus se libérer de la prestation attachée à leur possession ; cependant la quotité en moins et les arrérages en sont prescriptibles, parce qu'ils n'affectent pas le fond du droit (C. C., art. 2203).

Les arrérages se prescrivent par cinq ans (C. C., art. 2250).

**854.** Il est évident aussi que les tiers qui ont acquis le fonds à la charge de la redevance ne peuvent ni prescrire le fonds, ni se libérer de la redevance, parce que leur titre s'y oppose.

Mais les tiers acquéreurs de bonne foi, avec titre translatif de propriété venant soit du possesseur précaire ou soumis à un domaine supérieur, soit de tous autres, peuvent prescrire par dix ans contre le propriétaire durant le démembrement ou la précarité. Ils peuvent en outre prescrire par trente ans avec ou sans titre (C. C., art. 2206 et 2251). La prescription du fonds comporte celle des arrérages (C. C., art. 2250).

**855.** Afin d'empêcher la prescription, le créancier de la rente a le remède du *titre nouvel*.

“ Aux cas où la prescription de dix ans peut courir, dit l'article 2257 du Code Civil, chaque nouveau détenteur d'un immeuble qui demeure affecté à une servitude, charge ou hypothèque, peut être contraint de fournir à ses frais un titre nouvel.”

Et aux termes de l'article 2249, “ après vingt-neuf années écoulées de la date du dernier titre, le débiteur d'une redevance emphytéotique ou d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel au créancier ou à ses représentants légaux.” Ce titre nouvel a pour but d'empêcher la prescription trentenaire que pourrait acquérir le débiteur personnel.



## CHAPITRE III

## COMMENT FINIT L'EMPHYTÉOSE.

**856.** Comme la vente, le bail emphytéotique est sujet à rescision lorsqu'il est entaché de certains vices, comme l'erreur, la fraude, la violence, etc.

Il y a une grande différence entre la rescision du bail pour les causes ci-dessus et la simple résolution en vertu d'une clause résolutoire expresse ou de la loi.

Lorsque le contrat est annulé à la suite d'une action rescisoire, il est anéanti et réputé n'avoir jamais existé; tandis que s'il est simplement résolu, il n'est détruit que pour l'avenir.

L'emphytéose est susceptible des mêmes clauses résolutoires que le contrat de vente.

**857.** L'emphytéose est résolue par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée, ou après quatre-vingt-dix-neuf ans au cas où un terme plus long aurait été stipulé. Elle n'est pas sujette à la tacite reconduction (C. C., art. 579).

**858.** Elle prend fin aussi, suivant l'article 579, par la déchéance prononcée en justice lorsque le preneur laisse passer trois années sans payer la redevance emphytéotique, ou lorsqu'il détériore l'immeuble baillé (V. nos 820, 828, 832).

**859.** L'emphytéose prend encore fin par la destruction totale de l'immeuble baillé par cas fortuit (C. C., art. 579, § 4). V. n° 325.

Mais il faut que la perte de l'immeuble soit entière. Si l'immeuble est une maison et qu'elle vienne à être détruite par un incendie, le preneur conserve ses droits sur le sol, il devra la rente sans diminution et il ne pourra s'en décharger qu'en déguerpissant.

**860.** Enfin l'emphytéose expire par le déguerpissement (C. C., art. 579).

Au sujet du déguerpissement, nous devons entrer dans quelques détails. Au surplus, nous renverrons aux auteurs qui ont écrit sur cette matière et qui ont commenté les articles 109 et 110 de la Coutume de Paris qui sont spécialement consacrés, l'un au déguerpissement de la part du preneur ou de ses héritiers, et l'autre au déguerpissement de la part des tiers détenteurs de l'immeuble baillé (1)

**§61.** Le déguerpissement qui était dans l'ancien droit un moyen pour les débiteurs de toutes rentes foncières de s'en décharger en abandonnant l'immeuble qui y était assujetti, a été spécialement conservé par notre Code Civil en matière d'emphytéose. Mais il ne pourrait plus avoir lieu pour les autres rentes foncières.

Dans l'ancien droit, les rentes foncières, non rachetables de leur nature, étaient des charges réelles dues par le fonds sur lequel elles étaient imposées ; le débiteur n'en était personnellement tenu que comme détenteur, et s'il ne pouvait les éteindre en les rachetant, il en était déchargé en déguerpissant.

Au contraire sous le nouveau droit les rentes foncières (autres que la rente emphytéotique), étant essentiellement rachetables, sont considérées comme un prix de vente et forment une charge personnelle plutôt que réelle ; le débiteur en reste personnellement tenu sans pouvoir s'en décharger en abandonnant le fonds (V. nos 9, 10 et 811).

**§62.** On peut définir le *déguerpissement*—qu'il ne faut pas confondre avec le *délaissement*—un acte par lequel le possesseur d'un héritage chargé d'une rede-

(1) Voyez notamment Loyseau (*Traité du Déguerp.*) ; Bourjon (II, liv. 6, tit. 5, ch. 4, sect. 3, et liv. 6, tit. 7, 2<sup>e</sup> part., ch. 1 et s.) ; Pothier (*Bail à rente*, 122 et s.) ; et le grand commentaire de Ferrière sur la Coutume de Paris (titre des *Actions personnelles et d'hypothèques*).



vance emphytéotique, pour se décharger de cette redevance, abandonne en justice l'héritage au créancier de la redevance.

**863.** Le déguerpissement peut se faire de gré à gré et hors justice; mais si le créancier n'y consent pas, le débiteur doit l'assigner pour lui voir donner acte de son déguerpissement et de ses offres de payer ce qu'il lui doit.

**864.** Le déguerpissement ne peut se faire que par le propriétaire qui a qualité pour aliéner. Le tuteur ne peut déguerpir pour son mineur sans un avis de parents homologué (*Taché v. Levasseur*, R. de L., III, 38).

**865.** Le preneur et ses héritiers et le tiers acquéreur, soit qu'il ait acquis à la charge de la redevance, soit qu'il n'en ait pas été chargé, même dans ce dernier cas s'il a passé titre nouvel, sont admis à déguerpir.

**866.** Le preneur n'est admis à user du déguerpissement qu'en autant qu'il a satisfait pour le passé à toutes les obligations qui résultent du bail, et notamment qu'il ait payé ou offert tous les arrérages de la redevance et fait les améliorations convenues, et qu'il remette l'héritage en bon état (C. C., art. 580).

Il en est de même pour le tiers détenteur qui a acquis à la charge de la redevance, et pour celui qui, ayant acquis sans la charge de la rente, a ensuite passé un titre nouvel.

A l'égard du tiers détenteur qui n'a point acquis à la charge de la rente et qui n'en a pas connaissance, il a fait les fruits siens à cause de sa bonne foi, et lorsqu'il est poursuivi hypothécairement ou en reconnaissance de la rente, il peut déguerpir avant contestation en cause sans payer les arrérages de la rente, pas même ceux de son temps, et sans être tenu de rendre les fruits perçus pendant sa jouissance. Il n'est obligé de laisser l'héritage que dans l'état où il se trouve et il n'est pas

responsable des dégradations (Cout. de P., art. 102 ; C. C., art. 411, 412, 2075 et 2076).

Aux termes de l'article 103 de la Coutume de Paris, si le tiers détenteur ne déguerpissait qu'après la contestation en cause, il était tenu de tous les arrérages et des dégradations de son temps jusqu'à concurrence des fruits perçus, si mieux il n'aimait rendre ces fruits. Cet article, exorbitant du droit commun, portait une peine contre le détenteur pour le punir de sa contestation. Il n'était pas suivi dans les coutumes qui n'avaient pas de dispositions semblables, ainsi que l'atteste Argou, et il n'a pas été maintenu par le droit nouveau, sous l'empire duquel le tiers détenteur ne peut être tenu des arrérages et des dégradations que du jour de l'assignation. " Le tiers détenteur, porte l'article 2076 du Code Civil, peut être condamné personnellement à payer les fruits qu'il a perçus depuis l'assignation, et les dommages qu'il a pu causer à l'immeuble depuis la même époque."

Si ce tiers détenteur a connaissance de la rente avant la demande donnée contre lui, il en doit les arrérages du jour où il en a eu connaissance et il ne peut déguerpir sans les payer.

Si le déguerpissant a, depuis le bail, imposé des servitudes sur l'héritage, il ne peut déguerpir sans les racheter, ou, s'il ne peut les racheter, sans indemniser le bailleur.

**867.** Le preneur qui a renoncé par une clause du bail à la faculté de déguerpir, n'est pas admis à déguerpir, ni ses héritiers.

Il ne peut déguerpir non plus s'il s'est obligé de fournir et faire valoir la redevance, ou d'améliorer tellement l'héritage qu'il puisse toujours valoir la rente (V. nos 838 et s., et 841).

La clause par laquelle le preneur promet payer toujours la redevance équivaut à celle de fournir et faire valoir (Dubois et Hall, L. C. R., VII, 479).



Ces clauses ne privent les tiers détenteurs du droit de déguerpir qu'en autant qu'ils se sont obligés d'acquitter le preneur des obligations portées au bail, et que leur contrat les a obligés à fournir et faire valoir la redevance, etc.

**868.** Après le déguerpissement, le propriétaire peut se mettre de plein droit en possession du fonds déguerpi.

**869.** L'emphytéose ne se continue pas par tacite reconduction (C. C., art. 579).

Un immeuble détenu par l'emphytéote après l'expiration du bail peut être valablement saisi comme appartenant au bailleur, auquel il doit revenir (Huot *v.* Danais, L. C. R., VIII, 235).

---

## FORMULES

### DE BAUX ET AUTRES ACTES SOUS SEING-PRIVÉ RELATIFS AU LOUAGE.

---

#### 1.—Bail d'une maison.

Entre les soussignés,

M... (*nom, prénoms, profession et résidence du locateur*),  
d'une part ;

Et M... (*nom, prénoms, profession et résidence du locataire*), d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

M... (*le locateur*) (1), loue pour *tant* d'années consécutives qui commenceront (*ou* ont commencé) à courir le... pour finir le...

A M... (*le locataire*), présent et acceptant,

Une maison située à..., consistant en... (*décrire la maison et ses dépendances*), laquelle maison, circonstances et dépendances, le locataire a déclaré bien connaître et en être content et satisfait.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et con-

(1) Dire en quelle qualité le locateur agit, si c'est comme propriétaire, usufruitier, procureur, tuteur, curateur, mari, etc.



ditions suivantes, que le locataire s'oblige d'exécuter sous toutes peines que de droit, savoir :

De garnir et de tenir garnie ladite maison, pendant la durée du bail, de meubles meublants et effets mobiliers suffisants pour répondre des loyers ;

De payer et acquitter toutes les taxes, contributions et charges foncières imposées sur ladite maison, notamment les rentes seigneuriales, les taxes et cotisations municipales et scolaires ;

De ne pas céder ni sous-louer en tout ou en partie son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du locateur ;

De faire curer le puits de la maison et vider les fosses d'aisance, quand il y aura lieu, à ses frais ;

De souffrir les grosses réparations qu'il sera nécessaire de faire durant le présent bail, sans pouvoir demander de dommages-intérêts ni de diminution de loyer, quelle que soit la durée de ces réparations (*ou* pourvu qu'elles ne durent pas plus de *tant* de mois) ;

De ne pouvoir faire à la maison louée aucun changement, démolition, construction, distribution ni percement, sans le consentement exprès et par écrit du locateur, et dans le cas où il en serait fait, le locataire devra remettre et rétablir les lieux à la fin du bail, en tel état qu'ils sont actuellement. Toutefois le locateur aura droit, s'il le désire, de retenir les changements et augmentations, sans aucune indemnité ;

De cultiver et fumer convenablement le jardin attenant à ladite maison sans en changer la forme, la distribution ni la destination, de tailler les arbres et arbustes et de remplacer ceux qui viendraient à périr par d'autres sujets sains et de même espèce ;

Avant que le locataire entre en jouissance, il sera fait entre les parties un état en double des lieux, à frais communs, conformément auquel les lieux loués seront remis à l'expiration du bail.

Le présent bail est fait, en outre, moyennant la

somme de... dollars de loyer annuel, que le locataire s'oblige de payer chaque année au domicile du locateur, à..., ou à son fondé de procuration, en quatre paiements égaux de... dollars chacun, le premier devenant dû et échu le..., le deuxième le..., et ainsi de suite de trois en trois mois jusqu'à la fin du bail.

*(Le locateur peut se réserver le droit de résilier le bail en vendant, ou en venant occuper lui-même les lieux loués ; les deux clauses se rédigent comme suit) :*

Le locateur pourra, en vendant, résilier le présent bail, ou transmettre à l'acquéreur cette faculté, en avertissant le locataire, dans ces deux cas, par écrit et tant de mois d'avance, à la charge par le locateur de payer ou de faire payer par l'acquéreur audit locataire, qui l'accepte, la somme de... à titre d'indemnité (ou sans que le locataire puisse réclamer d'indemnité).

Le bailleur se réserve le droit de résilier le présent bail quand bon lui semblera pour occuper lui-même les lieux loués, en en donnant avis par écrit au locataire tant de mois d'avance, et à la charge de payer à celui-ci la somme de... comme dédommagement (ou sans indemnité de la part du bailleur).

*(Les parties, ou l'une d'elles, peuvent se réserver le droit de résilier le bail avant son expiration ; cette clause s'écrit comme suit) :*

Il est convenu que le locataire (ou bien le locateur, ou bien l'une et l'autre des parties, suivant le cas) pourra (ou pourront) se désister et départir du présent bail, par un avis donné par écrit et tant de mois d'avance ; et en ce faisant, le présent bail deviendra nul et résolu pour le temps qui en restera alors à courir, sans que les parties puissent réclamer l'une de l'autre aucuns dommages-intérêts, mais sans préjudice aux loyers alors dus.

Fait en double à..., le...

*(Signatures des parties).*



## 2.—Etat des lieux.

Les soussignés,

M..., propriétaire d'une maison située à... (*désigner la maison comme dans le bail*), d'une part ;

Et M..., locataire de ladite maison, en vertu d'un bail fait et passé à..., le..., mil huit cent..., d'autre part ;

Après avoir examiné attentivement et avoir pris connaissance des différentes parties de ladite maison, ont reconnu et constaté ce qui suit :

*(L'état doit être précédé d'une description sommaire qui donne une idée générale de la maison et qui énonce d'abord les différents corps de logis, leur situation, le nombre de leurs étages, les pièces, etc. de chaque étage, les combles et les couvertures avec leurs plombs, les cuvettes et descentes en plomb, fonte ou fer-blanc ; au rez-de-chaussée, les cours, remises, écuries, cabinets d'aisance, passages de porte cochère, les caves, comme suit) :*

Ladite maison consiste en tant de corps de logis, situés de telle manière.

Le premier corps de logis se compose de tant d'étages.

Le second corps de logis se compose de tant d'étages (*et ainsi de suite*).

*Après cela, on passe aux détails (1).*

*On commence par les caves : puis on passe au rez-de-chaussée, et ensuite aux étages supérieurs. A chaque étage, on commence par le palier de l'escalier, puis on va à la pièce d'entrée, puis à la suivante, et l'on continue ainsi jusqu'à la dernière pièce du même étage, sans rien omettre, afin qu'on puisse s'y reconnaître à la fin du bail, malgré les changements qui pourraient survenir durant le bail.*

*En entrant dans une pièce, on commence par les croisées,*

(1) Un bon état des lieux n'est pas aussi facile à faire qu'on pourrait le croire. Nous donnons, [d'après Ruelle,] une excellente manière de procéder.

leur nombre et leur situation, et on les décrit l'une après l'autre, ou toutes à la fois si elles sont semblables, par leur qualité, leur vitrerie, leurs ferrures, leurs guichets, contrevents ou persiennes avec leurs ferrures, les appuis en pierre, balcons ou barres d'appui, en distinguant ce qui est usé, cassé ou défectueux, de ce qui est neuf et en bon état.

Puis on examine les planchers, haut et bas, dont on constate la nature, la qualité et l'état, en notant si le plancher haut est à solives apparentes ou plafonné, en plâtre ou en toile, avec ou sans corniche ; si la corniche est ornée de sculptures dorées ou non.

On parle ensuite de la cheminée, du carreau d'âtre, de la plaque de contre-cœur, de ses dimensions, et si c'est une garniture de contre-cœur en combien de morceaux ; des croisants, simples ou doubles ou à longue tige ; du chambranle en pierre ou en marbre, de son espèce, de sa forme, de ses ornements et de sa sculpture ; des bronzes, s'il y en a ; du foyer et revêtements. On note s'il y a une glace au-dessus du manteau, ou s'il y a des sculptures ou ornements, dorés ou non, quelle espèce de dorure et en quel état elle est. On note aussi les autres glaces qui sont dans la même pièce, leur qualité et leur état, leurs dimensions, leurs parquets et leurs bordures.

Ensuite on s'occupe des tables, encoignures, tables de marbre, buffets, consoles, statues, tableaux et autres ornements, et on constate leur qualité, leurs formes, leurs dimensions, leur situation et leur état.

Ensuite on parle des lambris de hauteur et d'appui, de leur forme, de leurs ornements et de leur état ; des portes à un ou deux vantaux coupées dans les cadres des lambris ; des devantures d'armoires de hauteur et d'appui, à un ou deux vantaux, de leurs ferrures et du nombre de leurs tablettes ; des portes feintes dans les lambris, des portes de communication à un ou deux vantaux, de leur nombre, leurs doubles parements, chambranles et embrasures, de leurs ferrures, de leurs ornements et dorures. Si au lieu de lambris de hauteur il y a de la tapisserie ou de la toile, on en énonce l'espèce et



la qualité, on dit s'il y a des bordures d'encadrement sculptées et dorées ou non.

Quand tous les détails d'une pièce sont achevés, on passe à la pièce suivante, et on procède dans le même ordre.

Dans les caves, on compte les berceaux, leurs portes avec ferrures, leurs soupiraux.

Au rez-de-chaussée, on parle des cours, des hangars et de leur construction, de leur grandeur et de leur situation ; des auges de pierre, des chevilles de bois et anneaux de fer scellés dans le mur, des bornes de pierre, des barrières. Dans les remises et écuries, on parle des râteliers, des mangeoires, des soupentes, des portes et croisées avec leurs ferrures, leurs vitres, et avec leurs grilles ou barreaux extérieurs, en fer ou en bois, scellés ou non. Aux passages des portes cochères, on parle des plafonds, avec ou sans corniches, des bornes, des armatures des murs et de leur dimension, du pavé des cours, remises, écuries et passages. Dans les cuisines et offices, on parle des cheminées, plaques, crémaillères, etc. ; des évier et étuves ; des pavés ou planchers et des plafonds ; des armoires, tablettes, garde-manger, des fours.

On décrit les jardins par leur situation, leurs clôtures, leurs portes et issues ; par le nombre et la forme des allées, plates-bandes, carrés, quinconces, parterres ; par le nombre, l'espèce et la forme des gazons, des arbustes, arbrisseaux et massifs, et des arbres, nains ou à haute tige, en espaliers ou en quenouilles ; par les treillages et la dimension de leurs mailles, les bancs de pierre, les vases et les statues qui se trouvent dans les jardins).

Fait double et certifié correct à...., le...

(Signatures des parties).

### 3.—Cautionnement d'un bail.

*(Quand la caution intervient au bail, on y insère la clause suivante) :*

Au présent bail est intervenu M... (*nom, prénoms, qualité et résidence de la caution*), lequel s'est rendu et constitué volontairement caution et répondant de M... (*le locataire*) envers M... (*le locateur*), présent et acceptant, pour raison tant du paiement des loyers que de l'exécution de toutes les autres charges, clauses et conditions du présent bail, et a signé avec les parties.

Fait triple à..., le..., mil huit cent...

*(Signatures de la caution, du locateur et du locataire).*

*(Si la caution n'intervient pas au bail, le cautionnement peut être mis sur l'original du bail entre les mains du locateur, comme suit) :*

Je soussigné... (*nom, prénoms, qualité et résidence de la caution*), après avoir pris connaissance du présent bail, fait le..., entre M... (*le locateur*) et M... (*le locataire*), de telle propriété..., déclare me rendre volontairement caution et garant de M... (*le locataire*), et m'oblige, pour le cas où il ne paierait pas ses loyers et n'exécuterait pas les autres obligations et conditions du bail, à payer moi-même, en son lieu et place, lesdits loyers, et à exécuter les autres obligations et conditions du bail.

Fait à..., le...

*(Signature de la caution).*



#### 4.—Quittance de loyer.

Le soussigné, propriétaire ou locateur (ou fondé de procuration du propriétaire ou locateur) d'une maison sise à....., reconnaît avoir reçu de M....., locataire de ladite maison, la somme de..., pour tant de mois, ou de termes, de loyers échus le..., dont quittance à..., le.....

(Signature du propriétaire).

#### 5.—Avis de congé.

Entre les soussignés,

M... (nom et prénoms), propriétaire ou locateur d'une maison sise à... (décrire les lieux comme dans le bail), d'une part ;

Et M... (nom et prénoms), locataire de ladite maison, d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

(Si le congé est donné par le propriétaire ou locateur, on met) :

M... (le propriétaire) donne, par le présent avis, congé à M... (le locataire), de ladite maison, pour tel jour. De son côté, M... (le locataire) accepte ledit congé et s'oblige de sortir, à ladite date, des lieux loués, d'acquitter les loyers alors échus, de faire les réparations locatives et de remettre les clefs.

(Si le congé est donné par le locataire, on met) :

M... (le locataire) donne, par le présent avis, congé à M... (le propriétaire ou locateur), de ladite maison, pour tel jour, époque à laquelle il s'oblige de sortir des lieux loués. M... (le propriétaire) accepte le présent congé pour ladite date.

Fait double à..., le...

(Signatures des parties).

*(Si la partie à qui l'on donne le congé refuse de l'accepter, on peut dresser l'avis de congé dans la forme ci-dessous et en faire signifier un double ou une copie certifiée correcte).*

A M..., propriétaire (ou locataire, suivant le cas) d'une maison sise à... *(décrire les lieux comme dans le bail)*.

Je vous donne congé, par le présent avis, de ladite maison, pour tel jour.

*(Si c'est le propriétaire qui donne congé, on ajoute) :*

Et je vous notifie d'avoir à sortir, à cette date, de ladite maison, de m'en remettre les clefs, et de vous acquitter de vos loyers qui seront alors échus, et des réparations locatives.

*(Si c'est le locataire qui donne congé, on met) :*

Et je vous notifie qu'à ladite date je quitterai ladite maison, dont je vous remettrai alors les clefs.

Fait à..., le...

*(Signature de la partie qui donne l'avis).*

---

## **6.—Désistement ou résiliation d'un bail du consentement des parties.**

M... *(le locateur)*, d'une part ;

Et M... *(le locataire)*, d'autre part ;

Déclarent par les présentes se désister et départir volontairement de l'effet et de l'exécution du bail fait entre eux, par acte sous seing privé, à..., le..., pour tant d'années, à compter du..., d'une maison sise et située à... *(designer les lieux comme dans le bail)* ; et consentent respectivement par les présentes que ledit bail soit et demeure nul et résolu, pour le temps qui en reste à courir à compter du... prochain, date à laquelle M... *(le locataire)* promet et s'engage de vider ladite maison et de la rendre en bon état de réparations loca-



tives à M... (*le locateur*), pour en disposer comme bon lui semblera ; sans préjudice aux loyers qui seront dus à ladite date et que ledit locataire s'oblige de payer conformément au bail qui, à cet égard, gardera pleine force et effet.

Cette résiliation est consentie sans aucune indemnité de part ni d'autre.

*(La résiliation est quelquefois consentie moyennant une indemnité en faveur du locataire, comme suit) :*

Cette résiliation est consentie de la part du locataire moyennant une indemnité à son profit de la somme de ..., présentement payée par le locateur au locataire qui reconnaît l'avoir reçue et en donne quittance, *ou* que le locateur s'oblige de payer au locataire, acceptant, le ... ; — *ou* pour laquelle somme le locateur fait remise au locataire, ce acceptant, du terme de loyer courant et de ceux à échoir jusqu'à la date ci-dessus fixée pour la résolution du bail ; — *ou* de laquelle somme le locateur consent la compensation avec les derniers termes du loyer à échoir jusqu'à la date ci-dessus fixée pour la résolution du bail, les parties se donnant dès à présent quittance respective du montant de ladite indemnité, et de pareil montant sur lesdits derniers termes du loyer.

*(D'autres fois l'indemnité est stipulée au profit du locateur, quand c'est le locataire qui demande la résiliation et qu'elle est consentie dans son intérêt) :*

Attendu que cette résiliation n'a été consentie de la part du locateur qu'en faveur et sur la demande du locataire, celui-ci s'oblige à payer au locateur, acceptant, le..., la somme de..., à titre d'indemnité ; *ou* a présentement payé, à titre d'indemnité, la somme de ..., au locateur qui le reconnaît, dont quittance, et ce sans aucune diminution des loyers courants et à échoir jusqu'à la date ci-dessus fixée pour la résolution du bail ; — *ou* attendu que cette résiliation n'a été con-

sentie que sur la demande du locataire, le locateur restera propriétaire, à titre d'indemnité, des augmentations et embellissements faits jusqu'à ce jour, dans ladite maison, par le locataire qui lui en fait abandon, si mieux n'aime le locateur faire rétablir par le locataire et à ses frais, lors de la résolution du bail, les lieux dans l'état où ils étaient quand il les a reçus, et sans préjudice, dans tous les cas, aux réparations locatives dont le locataire ne cessera pas d'être tenu. Ces embellissements et augmentations seront constatés par un état double dressé sans délai par les parties.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

## 7.—Sous-bail.

Entre les soussignés,

M..., principal locataire d'une maison sise à ... en vertu d'un bail sous seing privé (*ou authentique*) que lui en a fait M..., en date du..., d'une part;

Et M... (*le sous-locataire*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit:

M..., en sadite qualité de locataire principal, sous-loue à M..., pour le temps qui reste à courir dudit bail, à compter du..., date où ledit M... (*le sous-locataire*) entrera en jouissance, jusqu'à ..., date de la fin dudit bail, ladite maison désignée comme suit, savoir: ... (*ou telle partie de ladite maison, ou tels appartements dans ladite maison, savoir:...*)

Le présent sous-bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, que ledit sous-locataire s'oblige d'accomplir:...

(*Les clauses du sous-bail sont les mêmes, généralement, que celles d'un bail ordinaire*).

Ce sous-bail est en outre fait moyennant la somme de



... de loyer annuel, que ledit sous-locataire s'oblige de payer à M... (*le locataire principal*) en quatre paiements égaux et consécutifs, dont le premier écherra le..., le deuxième le..., et ainsi de suite de trois en trois mois jusqu'à la fin du sous-bail.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

### **S.—Transport ou cession de bail.**

Entre les soussignés,

M... (*le cédant*), d'une part ;

Et M... (*le cessionnaire*), d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

M... (*le cédant*) cède et transporte, par les présentes, à M... (*le cessionnaire*), présent et acceptant, son droit pour le temps qui en reste à courir à compter du..., au bail qui lui a été fait et passé par M... (*le propriétaire ou locateur*), par acte reçu devant M<sup>re</sup>..., notaire, à..., le... (*ou par acte passé sous seing privé le...*) pour tant d'années, à compter du..., d'une maison sise à... (*décrire les lieux comme dans le bail*), moyennant la somme de.... de loyer pour chaque année, payable, etc. (*comme dans le bail*).

Ledit cessionnaire déclare avoir pris connaissance dudit bail, qui contient, en outre, les clauses, charges et conditions suivantes, savoir :...

(*Rapporter ici les charges, clauses et condions du bail*).

Le présent transport de bail est fait à la charge par M... (*le cessionnaire*) qui s'y oblige :

De payer exactement, au lieu et place de M... (*le cédant*), de la même manière, au lieu et aux époques convenues audit bail, ladite somme de... de loyers, moyennant laquelle ce bail a été fait au cédant, et ce pour tout ce qui en écherra, à compter dudit jour...,

jusqu'à l'expiration du bail, de telle sorte que le cédant ne soit aucunement inquiété, ni poursuivi à ce sujet ;

D'exécuter toutes les charges, clauses et conditions dudit bail, ci-dessus mentionnées, de la même manière dont M... (*le cédant*) pourrait être tenu.

Le présent transport de bail est fait, en outre, moyennant la somme de..., à titre de pot-de-vin, que M... (*le cessionnaire*) a présentement payé à M... (*le cédant*) qui le reconnaît, dont quittance ; ou que le cessionnaire s'oblige à payer au cédant, en tant de paiements... etc.

Le cédant met et subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions résultant du bail, contre M... (*le propriétaire ou locateur*) notamment dans l'obligation que celui-ci a contractée de... etc.

M... (*le cessionnaire*) reconnaît avoir présentement reçu de M... (*le cédant*) copie authentique dudit bail (*ou un double dudit bail, s'il est sous seing privé*), et de l'état des lieux fait entre M... (*le cédant*) et M... (*le propriétaire ou locateur*).

(*Dans le cas où le consentement du propriétaire est nécessaire au transport, on ajoute*) :

Le cessionnaire reconnaît également avoir reçu le consentement donné au présent transport, par M... (*le propriétaire ou locateur*).

(*Si le consentement n'a pas été donné avant l'acte ou par l'acte, on met*) :

M... (*le cédant*) s'oblige à rapporter à M... (*le cessionnaire*), dans le délai de..., à compter de ce jour, le consentement par écrit de M... (*le propriétaire ou locateur*) au présent transport du bail.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).



### 9.—Acceptation d'un transport de bail.

Le soussigné (*nom, prénoms, profession et résidence du propriétaire ou locateur*) reconnaît avoir pris communication et lecture d'un acte passé sous seing privé (*ou devant M<sup>re</sup>..., notaire*), à..., le..., par lequel M... (*le cédant*) a cédé et transporté à M... (*le cessionnaire*) ses droits au bail qui lui avait été fait par le soussigné, par acte sous seing privé (*ou par acte passé devant M<sup>re</sup>..., notaire*), à..., le..., pour *tant* d'années, à compter du..., d'une maison sise à..., moyennant un loyer annuel de ..., et aux autres charges, clauses et conditions portées audit bail.

Examen fait de ce transport, le soussigné déclare le tenir pour agréable, l'approuver et le tenir pour bien et dûment signifié, et accepter M... (*le cessionnaire*) pour locataire, à compter du..., jusqu'à la fin dudit bail, aux lieu et place de M... (*le cédant*), à la charge par ledit cessionnaire d'acquitter exactement le loyer et d'exécuter fidèlement toutes les charges et conditions dudit bail.

Ce consentement est ainsi donné par le soussigné sous la réserve expresse de tous ses droits et actions contre M... (*le cédant*) tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses et conditions du bail ; dans lesquels droits et actions le soussigné entend expressément être maintenu et conservé, sans novation ni dérogation, bien que, par la suite, le paiement du loyer soit fait par le cessionnaire et les quittances données en son nom.

(*Quand le propriétaire ou locateur ne conserve aucun recours contre son locataire, le cédant, à la clause qui précède on substitue celle qui suit*) :

En conséquence, le soussigné décharge M... (*le cédant*) de l'effet dudit bail, à compter du..., se réservant seulement tous ses droits et actions contre lui, tant pour le

paiement des loyers courus jusqu'à cette époque, que pour la remise des lieux au cessionnaire.

Fait à..., le...

(Signature du propriétaire ou locateur).

---

### 10.—Continuation de bail.

Entre les soussignés,

M... (le propriétaire ou locateur), d'une part ;

Et M... (le locataire), d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

Lesdits M... (le locateur) et M... (le locataire) continuent, par les présentes, pour tant d'années, à commencer du..., pour finir le..., le bail d'une maison sise à..., fait et passé entre eux par acte sous seing privé (ou par acte passé devant M<sup>re</sup>..., notaire), à..., le..., ledit bail ayant été fait pour tant d'années, qui finiront le..., et moyennant un loyer de... par an.

Cette continuation de bail est consentie moyennant pareille somme de... que le locataire s'oblige de payer au locateur, pour chacune desdites années pour lesquelles ledit bail est continué, aux lieu, époques et de la manière convenus au susdit bail ; et, en outre, moyennant les autres charges, clauses et conditions portées audit bail.

Fait double à..., le...

(Signature des parties).

---

### 11.—Bail d'une boutique.

Entre les soussignés,

M... (le propriétaire ou locateur), d'une part ;

Et M... (le locataire), d'autre part ;



A été convenu ce qui suit :

M... (*le locateur*) loue pour *tant* d'années consécutives, qui commenceront (*ou* ont commencé) à courir le..., pour finir le..., à M... (*le locataire*), présent et acceptant, une boutique située à... (*décrire les lieux loués*) ; ainsi que cette boutique se trouve actuellement, sans exception ni réserve, ledit M... (*le locataire*) déclarant la bien connaître pour l'avoir vue et visitée.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, auxquelles s'oblige ledit locataire, savoir :

De garnir les lieux loués de meubles, effets mobiliers et marchandises en quantité suffisante pour répondre du loyer ;

D'entretenir et de rendre à la fin du bail ladite boutique et dépendances en bon état de réparations locatives, *ou* conformément à l'état des lieux qui devra en être dressé, aux frais du locataire, lors de son entrée en jouissance ;

De ne rien changer à la devanture de la boutique sans le consentement par écrit du locateur, ni d'appliquer aucun écriteau ou enseigne ailleurs que sur la devanture ;

De tenir la boutique constamment ouverte et achalandée suivant sa destination, et de n'y faire aucun autre commerce que celui de...

En outre le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de..., que M... (*le locataire*) s'oblige à payer au locateur, en sa demeure à..., en quatre termes égaux, dont le premier écherra le..., le deuxième, le..., et ainsi de suite de trois en trois mois jusqu'à la fin du bail.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

**12.—Bail d'une usine.**

Entre les soussignés,

M... (*le locateur*), d'une part;

Et M... (*le locataire*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit:

M... (*le locateur*) loue par les présentes, pour *tant* d'années consécutives qui commenceront (*ou* ont commencé) à courir le..., à M... (*le locataire*), présent et acceptant, un moulin à eau servant à moudre le grain et convertissant le blé en farine, situé à..., sur la rivière..., garni de ses meules, virants, tournants, travaillants, vannes et de tous les agrès et ustensiles nécessaires, avec les bâtiments qui en dépendent et qui sont: 1<sup>o</sup> un bâtiment d'habitation pour le logement du meunier; 2<sup>o</sup>... etc.

Ainsi que ces biens se comportent sans exception et sans qu'il soit besoin d'une plus ample désignation, le locataire déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

Le présent bail est fait à la charge par le preneur, qui s'y oblige:

De ne pouvoir en aucune façon changer la destination actuelle des lieux, et de ne pouvoir y établir une autre usine;

D'entretenir ledit moulin et les bâtiments loués et de les rendre à la fin du bail en bon état de réparations locatives et conformément à l'état descriptif et estimatif des lieux ci-annexé après avoir été certifié véritable par les parties;

D'entretenir aussi de toutes réparations les vannes, chaussées et déversoirs du moulin et d'empêcher toute perte ou détournement d'eau;

De souffrir les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires; mais il est bien entendu que si, par le fait de ces réparations, le moulin ne pouvait pas fonctionner pendant plus d'un mois, il sera fait au loca-



taire, à titre d'indemnité, une diminution des deux tiers sur le loyer, pendant le temps excédant ce mois ;

De ne pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer dans le cas de chômage par suite de gelées, sécheresse, inondation ou autres événements prévus ou imprévus ;

D'occuper lui-même les lieux loués sans pouvoir céder son bail sans le consentement par écrit du locateur.

Le présent bail est fait, en outre, moyennant un loyer annuel de... que le locataire s'oblige de payer au locateur, à son domicile à..., en deux termes égaux, le... et le... de chaque année, à commencer du..., jusqu'à la fin du présent bail.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

### 13.— Bail à ferme.

Entre les soussignés,

M... (*le bailleur*), d'une part ;

Et M... (*le preneur ou fermier*), d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

M... (*le bailleur*) loue à titre de bail à ferme, pour tant d'années consécutives, à compter du..., pour finir le..., à M... (*le preneur*), à ce présent et acceptant, l'immeuble suivant, savoir : Une terre sise et située à..., etc.

Laquelle dite terre, circonstances et dépendances, ledit preneur déclare bien connaître et en être content et satisfait.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige d'exécuter, savoir :

D'entretenir la maison, les bâtiments et autres dépendances susloués en bon état de réparations locatives ;

De garnir ladite terre et ses dépendances d'effets

mobiliers, animaux et instruments agricoles suffisants pour répondre du loyer ou fermage;

De cultiver ladite terre comme un bon père de famille; d'en prendre soin et d'y faire les travaux en temps et saison propice; et de convertir les pailles en fumier pour l'engrais de ladite terre sans pouvoir les divertir;

D'entretenir en bon état les clôtures, les fossés et autres travaux, et en général de satisfaire à tous les vieux travaux tant publics que particuliers et mitoyens auxquels ladite terre est assujettie;

De fournir et charroyer sur ladite terre, chaque année du présent bail, cent bonnes perches de cèdre ou de pin pour faire de la clôture neuve, le bailleur devant fournir les piquets nécessaires pour employer lesdites perches;

D'acquitter toutes les taxes, cotisations et autres impositions et charges foncières dont est grevée ladite terre;

De rendre en bon état, à la fin du bail, tous les bâtiments et héritages qui composent l'immeuble présentement loué.

Le présent bail est en outre fait moyennant la somme de... de loyer annuel que ledit preneur promet et s'oblige de payer au bailleur, à son domicile à..., le ... de chaque année, jusqu'à la fin du présent bail.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

#### 14.—Bail à moitié fruits.

Entre les soussignés,

M... (*le bailleur*), d'une part;

Et M... (*le preneur ou fermier*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit:

M... (*le bailleur*) reconnaît avoir loué et baillé à



ferme à moitié de tous grains, agrains, foin et fourrages, pour l'espace de trois années consécutives à compter du ..., jusqu'à..., à M... (*le preneur*), à ce présent et acceptant, une terre sise et située à... (*désigner l'immeuble et ses dépendances*), dont ledit bailleur promet faire jouir paisiblement le preneur pendant lesdites trois années.

Le bailleur se réserve une chambre dans ladite maison construite sur la terre susaffermée, ainsi que le droit de se servir de la cour et des bâtiments; il se réserve aussi deux carrés, à son choix, dans le jardin potager qui se trouve au nord de ladite maison; un morceau de terre suffisant pour planter un minot de patates, et un autre morceau de terre suffisant pour planter quatre cents pieds de tabac, lequel sera fumé et labouré par le preneur, ainsi que celui qui sera mis en patates. Ladite chambre que se réserve le bailleur, à son choix, sera chauffée aux frais du preneur.

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige d'accomplir fidèlement, savoir :

D'entretenir la maison, les bâtiments et autres dépendances susaffermés en bon état de réparations locatives;

De garnir ladite terre et ses dépendances d'effets mobiliers, animaux et instruments aratoires suffisants pour garantir le paiement des fermages;

De cultiver ladite terre en bon père de famille et de faire les travaux en saison convenable;

De fournir chaque année du bail trois cents perches de pin et des piquets en quantité suffisante pour remplacer ceux qui ne pourront plus servir;

De répondre et satisfaire à tous les vieux travaux tant publics que particuliers et mitoyens, auxquels ladite terre est assujettie;

De charroyer chaque année, à telle époque, tous les

fumiers sur ladite terre et de les étendre à l'endroit où le bailleur le jugera à propos ;

De blanchir à la chaux tous les deux ans, et à ses frais, les bâtisses érigées sur ladite terre.

Le preneur aura droit de jouir à son profit du jardin potager qui se trouve sur ladite terre ; il aura aussi droit de semer à son profit seul un arpent de patates.

Sera tenu ledit bailleur de fournir la moitié de toutes les semences et grains qui seront semés sur ladite terre, le preneur devant fournir l'autre moitié.

Le présent bail est en outre fait à la charge par le preneur de payer chaque année au bailleur la juste moitié de tous les grains, agrains, foins et fourrages qui pousseront sur ladite terre, lesquels seront coupés, récoltés et engrangés aux frais du preneur.

Les grains seront partagés comme suit : le preneur en fera deux *tasseries*, et le bailleur aura le choix (*ou* les grains seront battus à frais communs et partagés au minot aux frais du preneur).

Quant aux foins et fourrages, le preneur en fera également deux *tasseries*, dont le bailleur en choisira une (*ou* les foins seront partagés sur le champ, au voyage).

Le preneur sera tenu de payer et livrer la part de récoltes du bailleur, tant en grains qu'en foins, au domicile de celui-ci, à..., et de le mettre dans les greniers dudit bailleur (*ou* quant au foin, le preneur sera tenu de vendre sur le marché la part du bailleur et de lui en remettre le prix à son domicile).

Quant aux pailles, elles seront converties en engrais, afin de fertiliser ladite terre.

Il est en outre convenu entre les parties qu'elles pourront respectivement se désister du présent bail, à l'expiration de chaque année, en s'avertissant réciproquement avant le premier juin de chaque année.

Fait double à..., le....

(*Signatures des parties*).



**15.—Bail à cheptel simple.**

Entre les soussignés,  
 M.... (*le bailleur*), d'une part ;  
 Et M... (*le preneur*), d'autre part ;  
 A été convenu ce qui suit :

M.... (*le bailleur*) reconnaît, par les présentes, avoir loué à titre de bail à cheptel, pour.... ans, de ce jour à...., et promet faire jouir pendant ledit temps, à M.... (*le preneur*), ce acceptant, un troupeau de bêtes à laine composé de.... brebis et de.... béliers, appartenant au bailleur, et que ledit preneur reconnaît avoir en sa possession, pour en jouir pendant ledit temps.

Ce bail est fait aux clauses et conditions suivantes (*ce bail est susceptible d'un grand nombre de stipulations ; nous n'en donnons que quelques-unes que les parties pourront modifier à leur gré*) :

Ledit preneur s'oblige de nourrir, loger et garder ledit troupeau à ses frais, et de prendre pour sa conservation tous les soins d'un bon cultivateur, de façon qu'il n'arrive aucune perte ni aucun dommage, et qu'à la fin du bail ledit troupeau soit rendu en bon état au bailleur.

Le preneur ne pourra tondre lesdits moutons sans en avertir le bailleur.

Aucune des parties au présent bail ne pourra, sans le consentement de l'autre, disposer d'aucune bête du cheptel, soit du fonds, soit du croît.

Si la mort ou la perte de la totalité dudit troupeau arrive sans la faute du preneur, la perte sera supportée par le bailleur, sans que le preneur puisse rien prétendre pour la garde et la nourriture dudit troupeau durant le bail ; si le cheptel ne périt qu'en partie, les bêtes perdues seront remplacées par des croîts, dont le surplus seul sera partagé entre les parties.

Mais si la perte, totale ou partielle, dudit troupeau

arrive par la faute du preneur ou de ses gens, ledit preneur s'oblige de supporter seul la perte et de payer au bailleur, à sa première demande, par chaque bête, la somme de..., qui est le prix convenu entre les parties.

Dans tous les cas, le preneur sera toujours tenu de rendre compte des peaux des bêtes.

Tous les profits, croîts et accroissements qui proviendront desdites bêtes à laine, seront partagés tous les ans par moitié entre le bailleur et le preneur, celui-ci devant faire la tonte à ses frais, et livrer au bailleur, à sa demeure, sa part des laines lavées et nettes.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

---

### 16.—Autre bail à cheptel simple.

Entre les soussignés,

M... (*le bailleur*), d'une part ;

Et M... (*le preneur*), d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

M... (*le bailleur*) reconnaît, par ces présentes, avoir fait bail à cheptel pour le temps et espace de trois années consécutives, à compter de la Saint-Michel dernière, et qui seront révolues à la Saint-Michel de l'année mil huit cent quatre-vingt..., et promet faire jouir pendant ledit temps, à M... (*le preneur*), ce acceptant, preneur audit titre de bail à cheptel pour le temps et espace susdit, la quantité de vingt mères moutonnes que ledit preneur reconnaît avoir eue et reçue dès avant la passation des présentes et dont il est content et satisfait.

Pour par ledit preneur jouir, user, faire et disposer desdites mères moutonnes comme bon lui semblera, à la charge par lui, dit preneur, de rendre, fournir et



livrer audit bailleur, à l'expiration desdites trois années, la quantité de quarante belles mères moutonnes de l'âge de deux à six ans.

Il est expressément convenu entre les parties que si, à l'expiration desdites trois années, le preneur ne peut remettre audit bailleur d'aussi belles moutonnes que celles suslouées, alors ledit preneur sera tenu de payer audit bailleur, par chaque mère moutonne, une somme de..., formant pour les quarante mères moutonnes, la somme totale de...

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

### 17.—Cheptel donné au fermier, ou cheptel de fer.

Entre les soussignés,  
M... (*le bailleur*), d'une part;  
Et M... (*le preneur*), d'autre part;  
A été convenu ce qui suit :

(*Ce bail ayant lieu en même temps que le bail à ferme, on insérera ici les clauses relatives au bail à ferme, comme dans la formule n° 13, et à la suite de la clause du paiement, on ajoutera les clauses suivantes et toutes autres qu'il plaira aux parties de stipuler*) :

Le preneur jouira à titre de *cheptel de fer*, pendant la durée du présent bail, ainsi que le bailleur s'oblige de l'en faire jouir, de tous les bestiaux qui garnissent ladite terre ci-dessus louée et servant à son exploitation, lesquels bestiaux appartiennent au bailleur, et sont les suivants, savoir :.... (*désigner ici les animaux*).

Tous les croîts et profits dudit cheptel appartiendront audit preneur, à l'exception des fumiers qui seront convertis en engrais, sans qu'il puisse en être distraire ni vendu aucune partie.

Le preneur ne se servira desdits bestiaux que pour

la culture et l'exploitation de ladite terre suslouée, et il ne pourra permettre qu'on s'en serve pour un autre usage.

Lesdits animaux seront aux risques du preneur, qui devra les remettre en bon état au bailleur, à la fin du présent bail. S'il en manque, le preneur en paiera l'estimation ou il les remplacera par d'autres de même espèce, qualité et valeur.

Fait double à..., le...

(*Signatures des parties*).

---

### **18.—Cheptel donné au colon partiaire, ou cheptel à métairie simple.**

Entre les soussignés,

M... (*le bailleur*), d'une part;

Et M... (*le preneur*), d'autre part;

A été convenu ce qui suit :

(*Ce bail étant un véritable cheptel simple joint à un bail partiaire, excepté qu'au lieu d'être nourris aux frais du preneur, les bestiaux sont nourris à frais communs sur le foin récolté sur la terre affermée, on insérera les clauses d'un cheptel simple, comme dans les formules nos 15 et 16, après les clauses d'un bail à moitié fruits, suivant la formule n° 14 — comme suit*) :

Le bailleur joint au présent bail deux vaches de quatre ans et douze moutonnes qu'il donne au preneur à titre de bail à cheptel, lesquels animaux seront à risques communs entre le bailleur et le preneur, excepté dans le cas de négligence du preneur, auquel cas ce dernier sera seul responsable de la perte.

Le preneur sera tenu de donner chaque année au bailleur, pour lesdites moutonnes, la moitié de la laine livrable au mois de juin et la moitié des petits livrables à la Saint-Michel, et pour lesdites vaches,



la moitié des veaux qui ne seront partagés qu'à l'âge de deux ans et demi.

*(Ce bail est susceptible d'une foule d'autres stipulations).*

Fait double à..., le...

*(Signatures des parties).*

### 19.—Cheptel à métairie à moitié.

Entre les soussignés,

M... *(le bailleur)*, d'une part ;

Et M... *(le preneur)*, d'autre part ;

A été convenu ce qui suit :

*(On ajoute ce qui suit après les clauses d'un bail à moitié fruits, comme dans la formule n° 14) :*

Le bailleur joint au présent bail les animaux suivants qu'il met à ferme pour le temps susdit, savoir : deux vaches sous poil rouge, vingt moutonnes, douze oies, deux douzaines de poules ;

De son côté le preneur met également à ferme, pour le même espace de temps, un nombre égal de vaches, de moutonnes, d'oies et de poules.

Lesquels animaux, tant ceux du bailleur que ceux du preneur, seront à risques communs entre les parties, excepté dans le cas de négligence et de mauvais soin du preneur, auquel cas il sera seul tenu de la perte.

Les profits desdits animaux tant en laines, beurre, œufs, poulets qu'en croûts seront partagés par moitié entre les parties..., etc.

Fait double à..., le...

*(Signatures des parties).*

**20.—Bail emphytéotique.**

Entre les soussignés,  
 M... (*le bailleur*), d'une part ;  
 Et M... (*le preneur*), d'autre part ;  
 A été convenu ce qui suit :

M... (*le bailleur*) a donné par les présentes à bail emphytéotique pour trente années consécutives qui commenceront à courir le..., à M... (*le preneur*), présent et acceptant, les terrains ci-après désignés, savoir : (*désigner l'immeuble*). Ainsi que ces terrains existent actuellement, sans exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître, en être content et n'en pas désirer d'autre désignation.

Lesdits terrains appartiennent au bailleur pour les avoir acquis de... (*établir régulièrement la propriété*).

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige d'exécuter sans diminution de la redevance ci-après stipulée, savoir :

Le preneur prendra lesdits terrains dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir à aucune époque ni sous aucun prétexte exiger du bailleur aucune espèce de réparations.

Il souffrira toutes servitudes passives qui peuvent grever lesdits terrains, sauf à s'en défendre à ses risques et périls, et à profiter de celles actives, s'il en existe, mais sans aucun recours contre le bailleur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de titres réguliers.

Il construira à ses frais, dès la première année de sa jouissance, une grange... (*désigner l'endroit où devra être faite la grange et de quelle manière elle devra être construite, en spécifiant les dimensions, les matériaux à être employés, etc.*).



Il bâtera en outre, à *tel endroit* des terrains baillés, dans les cinq premières années de sa jouissance, et à ses frais, une maison en pierres, conformément aux plans et devis annexés au présent bail après avoir été signés et paraphés par les parties.

Le bailleur se réserve le droit de faire inspecter les susdites constructions par des experts, et le preneur sera tenu de se conformer à leurs observations et réquisitions ayant pour objet d'empêcher que lesdites constructions ne soient faites contre les règles de l'art. Il se réserve en outre le droit de visiter lui-même, quand bon lui semblera, les lieux baillés, et d'exiger, s'il y a lieu, qu'ils soient mis en l'état où ils doivent se trouver en vertu de ce bail.

Le preneur entretiendra à ses frais, après leur construction, tant les bâtiments ci-dessus indiqués que ceux qu'il aurait jugé à propos d'y ajouter, de grosses et menues réparations de toute nature, et il les rendra, à la fin du présent bail, en bon état de toutes réparations.

Il laissera et abandonnera au bailleur, ou à ses représentants, les constructions qu'il est obligé d'élever et toutes les augmentations qu'il pourra faire, sans indemnité ni compensation en aucun cas.

Dans les six ans, de ce jour, il devra mettre partie en jardin potager et partie en verger *tant* d'arpents de terre, près de la maison en pierres à être construite comme susdit, et enclore le tout de haies vives ; ledit verger devant contenir au moins deux cents pommiers de *telle espèce*, etc.

*(Enumérer ici les autres améliorations à la charge du preneur).*

Le preneur empêchera personnellement les usurpations qui seraient tentées sur l'immeuble susbaillé, et il devra en outre les dénoncer au bailleur sous un délai raisonnable, à peine de dommages-intérêts.

Indépendamment des charges ci-dessus, le présent

bail est encore fait moyennant une redevance annuelle ou canon emphytéotique de... que le preneur s'oblige de payer, en un seul terme, le... de chaque année, au bailleur, en sa demeure à...

Lors de la cessation du présent bail, soit par son expiration, soit par sa résolution à défaut du paiement de la redevance ci-dessus stipulée pendant trois années consécutives, ou à défaut de l'exécution, par le preneur, de l'obligation de construire comme ci-dessus, ou pour toute autre cause, toutes les constructions et améliorations faites par le preneur seront laissées et abandonnées au bailleur, sans aucune indemnité ni dommages-intérêts.

Fait double à..., le...

*(Signatures des parties).*

FIN

3103101010  
309102-10102



## TABLE DES CAUSES CITÉES

---

### A

|                                                                  | Pages.       |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| Allard <i>v.</i> Quintal.....                                    | 50           |
| Allis <i>v.</i> Foster.....                                      | 109          |
| Archibald <i>et al. v.</i> Shaw, et McDonald <i>et vir</i> ..... | 147 (note 1) |
| Arnoldi <i>v.</i> Grimard, et Bolay.....                         | 178          |
| Atkinson <i>v.</i> Noad.....                                     | 120          |
| Auld <i>v.</i> Laurent <i>et al.</i> .....                       | 145          |
| Auld et Laurent <i>et al.</i> .....                              | 146          |
| Aylwin et Gilloran .....                                         | 142          |

### B

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Baylis <i>et al.</i> et Stanton ès qual.....   | 123, 155 (note 2)          |
| Balston <i>v.</i> Pozer.....                   | 297 (note 1)               |
| Beaudry <i>v.</i> Champagne.....               | 104 (note 1)               |
| Beaudry <i>v.</i> Laffleur, et Perry.....      | 137                        |
| Reaudry <i>v.</i> Rodier .....                 | 146                        |
| Bélangier <i>v.</i> McCarthy.....              | 111                        |
| Bélangier <i>v.</i> Roy, et Dorion.....        | 157                        |
| Bell <i>v.</i> Conlin, et Sincennes.....       | 154                        |
| Belleau et Regina .....                        | 13, 52                     |
| Berthelet <i>v.</i> Muir. ....                 | 180                        |
| Blanchet <i>v.</i> le séminaire de Québec..... | 306                        |
| Boily <i>v.</i> Vézina.....                    | 73                         |
| Boucher et Forneret.....                       | 221 (note 1)               |
| Boucher <i>et vir v.</i> Brault.....           | 56 (note 1)                |
| Boudreau et Dorais.....                        | 208 (note 1), 221 (note 2) |
| Boulanger <i>v.</i> Dautre .....               | 55                         |
| Bouthillier <i>v.</i> Cairns.....              | 180                        |
| Boyer <i>v.</i> McIver, et Craig.....          | 168                        |
| Brissette (Rév. M.) <i>v.</i> Lareau.....      | 257                        |
| Broody <i>v.</i> Rendall.....                  | 226                        |
| Burns <i>v.</i> Richard.....                   | 295                        |

## C

|                                                                         | Pages.       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Cairns <i>et vir v.</i> Poulette.....                                   | 230 (note 2) |
| Canada paper Co (the) <i>v.</i> Cary.....                               | 266          |
| Carpenter <i>et</i> Déry.....                                           | 302 (note 1) |
| Cary <i>v.</i> Johnston.....                                            | 127          |
| Cérat <i>v.</i> Stephens.....                                           | 161          |
| Cie d'imprimerie du <i>Herald</i> (la) <i>v.</i> Moses Cochenhaler..... | 234          |
| Cordner <i>v.</i> Mitchell.....                                         | 173          |

## D

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| David <i>v.</i> dame E. Richter.....                                                             | 172         |
| David <i>v.</i> Thomas.....                                                                      | 159         |
| Delvecchio <i>v.</i> Lesage, <i>et</i> Cléroux, <i>et</i> Desmarais.....                         | 140         |
| Demers <i>v.</i> Samson.....                                                                     | 78          |
| Desjardins (dame) <i>et vir v.</i> Gravel <i>et ux.</i> , <i>et</i> Langevin dit<br>Lacroix..... | 225         |
| Desloriers <i>v.</i> Lambert.....                                                                | 99 (note 1) |
| Deslongchamps <i>et al. v.</i> Payette.....                                                      | 144         |
| De Sola <i>et al. v.</i> Stephens.....                                                           | 111, 116    |
| Donaldson <i>et</i> dame Charles.....                                                            | 122, 178    |
| Dorion <i>v.</i> Baltzley.....                                                                   | 170         |
| Doutre <i>et</i> Walsh.....                                                                      | 89          |
| Dubois <i>et</i> Hall.....                                                                       | 312         |
| Dufresne <i>v.</i> Lamontagne.....                                                               | 4 (note 1)  |
| Dupuis <i>v.</i> Bouvier.....                                                                    | 78          |

## E

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Earl <i>et al. v.</i> Casey, <i>et</i> Boisseau..... | 153 |
| Easty <i>et</i> la fabrique de Montréal.....         | 139 |
| Esciot <i>v.</i> Lavigne.....                        | 174 |

## F

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Filibien <i>et</i> Moir..... | 55 (note 1) |
| Foley <i>et</i> Charles..... | 13, 170     |
| Foster <i>et</i> Allis.....  | 116         |

## G

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Gagnon <i>v.</i> Hayes.....      | 141          |
| Gagnon <i>v.</i> McLeish.....    | 142          |
| Gallagher <i>v.</i> Allsopp..... | 73           |
| Gareau <i>v.</i> Cinq-Mars.....  | 174 (note 1) |
| Gareau <i>v.</i> Pâquet.....     | 99 (note 1)  |



|                                                   | Pages.       |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Garish <i>v.</i> Duval.....                       | 32           |
| Gaudin (Rév. M.) <i>v.</i> l'hon. M. Starnes..... | 257          |
| Girard et Gareau.....                             | 112          |
| Girard et Lepage.....                             | 50           |
| Gougeon <i>v.</i> Yuile <i>et al.</i> .....       | 208 (note 1) |
| Grand Tronc (le) <i>ex parte</i> .....            | 304 (note 1) |
| Gugy <i>v.</i> Escudier.....                      | 122 (note 1) |
| Guy <i>v.</i> Goudreau.....                       | 33           |

## H

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| Hamilon <i>v.</i> Wilson .....              | 73           |
| Harris <i>v.</i> Lafontaine.....            | 32           |
| Harrower et Wilkie.....                     | 15           |
| Hart <i>v.</i> Bourgette .....              | 223 (note 1) |
| Hart <i>v.</i> O'Brien.....                 | 33 (note 1)  |
| Hear <i>v.</i> McGolrick.....               | 124          |
| Hearn <i>v.</i> Vézina, et D'Orsonnens..... | 147          |
| Hodgson et Evans.....                       | 214          |
| Houle <i>v.</i> Godère.....                 | 143          |
| Hubert <i>v.</i> Dorion.....                | 123          |
| Hudon <i>v.</i> Hudon .....                 | 261          |
| Hunt <i>v.</i> Joseph.....                  | 170          |
| Huot <i>v.</i> Danais.....                  | 313          |
| Huot <i>v.</i> Gareau.....                  | 205          |

## I

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Ireland et Henry..... | 139 |
|-----------------------|-----|

## J

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Jaeger <i>v.</i> Sauvé.....              | 50           |
| Jamieson et Steele.....                  | 113          |
| Jervis <i>v.</i> Kelly, et Marquis.....  | 151 (note 1) |
| Jones <i>v.</i> Albert, et Bertrand..... | 136 (note 1) |
| Joseph <i>v.</i> Smith.....              | 144          |

## L

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Lacroix <i>v.</i> Prieur.....              | 144                        |
| Laflamme <i>v.</i> Fennel .....            | 205                        |
| Lambert et Lefrançois.....                 | 87                         |
| Lampson <i>v.</i> McConnell .....          | 14                         |
| Lampson <i>v.</i> Nesbitt, et Dinning..... | 176 (note 2), 178 (note 1) |
| Laurent <i>v.</i> Labelle.....             | 266                        |

|                                                                   | Pages.       |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Lawlor et Cauchon.....                                            | 82           |
| Legault (dame) <i>et vir</i> et Bourque.....                      | 26           |
| Lemonier <i>v.</i> de Bellefeuille.....                           | 43           |
| Lépine et la soc. de constr. Jacques-Cartier.....                 | 287          |
| Lesage <i>v.</i> Prud'homme.....                                  | 78           |
| Léveillé <i>v.</i> Labelle, et Houle.....                         | 137          |
| Loranger <i>v.</i> Clément.....                                   | 11           |
| Luke <i>v.</i> Wickliffe.....                                     | 206          |
| Lyman <i>ès qual. v.</i> McDiarmid, et Taylor <i>et al.</i> ..... | 158 (note 1) |
| Lyman et Peck.....                                                | 69           |

## M

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Macdonald <i>v.</i> Benoît.....                  | 126          |
| Maillé <i>v.</i> Richer.....                     | 179          |
| Mann et Munro.....                               | 88 (note 1)  |
| Marchand <i>v.</i> Caty <i>et vir</i> .....      | 57           |
| Marcil (dame) <i>v.</i> dame Mathieu.....        | 55           |
| Marrett et Robitaille <i>et al.</i> .....        | 287          |
| McDonell <i>et al. v.</i> Collins.....           | 126          |
| McGreevy <i>v.</i> Gingras, et Côté.....         | 140          |
| McLennan <i>v.</i> Martin.....                   | 163 (note 2) |
| McLaren <i>et al. v.</i> Kirkland, et Brook..... | 223          |
| Ménard <i>v.</i> Pelletier.....                  | 159          |
| Méthot <i>v.</i> O'Callaghan, et Lampson.....    | 305          |
| Molleur <i>v.</i> Favreau.....                   | 210 (note 1) |
| Mondelet <i>v.</i> Power.....                    | 146          |
| Motz <i>v.</i> Holiwell.....                     | 93           |
| Motz <i>v.</i> Houstan.....                      | 91           |
| Mulcair <i>v.</i> Jubinville.....                | 49           |
| Mullin et Archambault.....                       | 211          |
| Murphy <i>v.</i> O'Donovan, et Lampson.....      | 307          |

## O

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Ouimet <i>v.</i> Robillard..... | 129 |
| Owler et Moreau.....            | 175 |

## P

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Peck et Harris.....                                               | 169          |
| Pelletier <i>v.</i> Lapière.....                                  | 126 (note 2) |
| Penny <i>et al. v.</i> la Cie d'impr. du <i>Herald</i> , etc..... | 235          |
| Persillier <i>v.</i> Moretti.....                                 | 175          |
| Pinsonneault et Geriken.....                                      | 113          |



Pages.

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Pinsonneault <i>v.</i> Ramsay.....         | 180      |
| Plamondon et Lefebvre.....                 | 120      |
| Poitras et Berger, et Lajoie.....          | 125, 295 |
| Précourt <i>v.</i> Vidal.....              | 303      |
| Price et Hall.....                         | 139      |
| Procureur Général (le) <i>v.</i> Côté..... | 70       |

## Q

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Quintal <i>v.</i> Novion..... | 126 |
|-------------------------------|-----|

## R

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Rapin <i>v.</i> McKinnon.....      | 111                             |
| Reid <i>v.</i> Smith.....          | 218 (note 1)                    |
| Rémillard <i>v.</i> Cowan.....     | 67                              |
| Renaud <i>v.</i> Ferland.....      | 128                             |
| Rhéaume et Panneton.....           | 163 (note 1), 173, 229 (note 1) |
| Robitaille et Bolduc.....          | 157                             |
| Rodier <i>v.</i> Joly.....         | 143                             |
| Ross <i>v.</i> Christopherson..... | 128                             |

## S

|                                                                                                       |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Sache et Courville.....                                                                               | 60                        |
| Samson <i>v.</i> Woolsey.....                                                                         | 294                       |
| Samuel et Rodier.....                                                                                 | 92 (note 1), 255 (note 1) |
| Sansfaçon <i>v.</i> Boucher <i>et al.</i> .....                                                       | 144                       |
| Scanlan <i>v.</i> Holmes.....                                                                         | 90                        |
| Séminaire (le) de Québec <i>v.</i> Poitras.....                                                       | 111                       |
| Senécal <i>v.</i> Trigg, et Agnew.....                                                                | 177 (note 1)              |
| Serrurier <i>v.</i> Lagarde.....                                                                      | 146                       |
| Shaw <i>v.</i> Laframboise.....                                                                       | 180                       |
| Shaw <i>v.</i> McConnell.....                                                                         | 14                        |
| Sheridan <i>v.</i> Tolan, et Anderson.....                                                            | 138                       |
| Short <i>v.</i> Kelly.....                                                                            | 19 (note 1)               |
| Shuter <i>v.</i> Saunders.....                                                                        | 43                        |
| Smith <i>v.</i> Leclaire.....                                                                         | 178                       |
| Société de Construction Métropolitaine (la) <i>v.</i> les Commis-<br>saires d'écoles de Montréal..... | 222 (note 1)              |
| Sœurs de charité (les) <i>v.</i> Yuile.....                                                           | 178                       |
| Spelman <i>v.</i> Muldoon.....                                                                        | 55                        |
| Sulte et Bell.....                                                                                    | 117                       |
| Swanson <i>v.</i> Defoy.....                                                                          | 52                        |

## T

|                                                                                            | Pages.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Taché <i>v.</i> Levasseur.....                                                             | 311          |
| Terroux <i>v.</i> Gareau.....                                                              | 141          |
| Têtu <i>v.</i> Chinic.....                                                                 | 306          |
| Têtu <i>v.</i> Martin.....                                                                 | 288 (note 2) |
| Théberge <i>v.</i> Hunt.....                                                               | 174          |
| Thomas <i>et al.</i> <i>ès qual. v.</i> Coombe <i>et vir</i> , <i>et Ames et al.</i> ..... | 138 (note 1) |
| Thouin <i>v.</i> Rosaire, <i>et</i> Archambeault.....                                      | 146          |
| Thymeus <i>v.</i> Beautrong.....                                                           | 126 (note 1) |
| Tracey <i>v.</i> Lazure.....                                                               | 148          |
| Tremblay <i>v.</i> Filteau.....                                                            | 216          |
| Tylee <i>v.</i> Donegani.....                                                              | 87           |
| Tyre <i>et</i> Boisseau.....                                                               | 154          |

## V

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Vallée <i>et</i> Kennedy..... | 171 |
| Viger <i>et</i> Béliveau..... | 14  |

## W

|                                                    |                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Webster <i>et</i> Lamontagne.....                  | 206                        |
| Wilson <i>v.</i> Pariseau, <i>et</i> Barrette..... | 176 (note 2), 178 (note 1) |
| Wilson <i>et</i> Rafter.....                       | 159                        |

## Z

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Zeigler <i>v.</i> McMahon ..... | 148 |
|---------------------------------|-----|

---



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                              | Pages. |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| DÉDICACE.....                                                                | V      |
| PRÉFACE.....                                                                 | VII    |
| LETTRÉS D'APPRECIATION ADRESSÉES A L'AUTEUR.....                             | IX     |
| LISTE DES AUTEURS ET OUVRAGES CITÉS ET EXPLICATION DES<br>ABRÉVIATIONS ..... | XII    |

## INTRODUCTION

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| DU CONTRAT DE LOUAGE ET DE SES DIFFÉRENTES ESPÈCES..... | 1 |
|---------------------------------------------------------|---|

## TITRE PRÉLIMINAIRE

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DU BAIL EN GÉNÉRAL.....                                                                        | 5  |
| CHAP. I <sup>re</sup> .—De la nature, de la forme, de la preuve et de<br>la durée du bail..... | 5  |
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—De la nature du bail.....                                              | 5  |
| Sect. II.—De la forme du bail.....                                                             | 10 |
| Sect. III.—De la preuve du bail.....                                                           | 13 |
| Sect. IV.—De la durée du bail.....                                                             | 15 |
| CHAP. II.—Des éléments essentiels à la validité du bail..                                      | 17 |
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—Des personnes qui peuvent louer.....                                   | 17 |
| Sect. II.—Des choses qui peuvent être louées.....                                              | 27 |
| Sect. III.—Du prix du bail.....                                                                | 33 |
| CHAP. III.—Des effets du bail.....                                                             | 36 |

## TITRE 1<sup>er</sup>

|                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DU BAIL D'IMMEUBLES ET SPÉCIALEMENT DU BAIL A LOYER.....                                                                                     | 38 |
| CHAP. I <sup>er</sup> .—Des obligations du locateur.....                                                                                     | 40 |
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—De l'obligation de délivrer la chose louée..                                                                         | 40 |
| Sect. II.—De l'obligation d'entretenir la chose louée.                                                                                       | 53 |
| Sect. III.—De l'obligation de procurer et garantir au<br>locataire la jouissance paisible de la chose louée<br>pendant la durée du bail..... | 64 |
| § I.—Du trouble de la part du locateur.....                                                                                                  | 64 |
| § II.—Du trouble de la part des tiers.....                                                                                                   | 72 |

|                                                                                                        | Pages. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1°.—Du trouble de fait.....                                                                            | 73     |
| 2°.—Du trouble de droit.....                                                                           | 74     |
| § III.—Des vices ou défauts cachés de la chose<br>louée.....                                           | 85     |
| § IV.—De la force majeure.....                                                                         | 91     |
| Sect. IV.—Des obligations du locateur résultant des<br>clauses particulières du bail.....              | 97     |
| CHAP. II.—Des obligations du locataire.....                                                            | 97     |
| Sect. I <sup>re</sup> .—De l'obligation de garnir les lieux loués....                                  | 98     |
| Sect. II.—De l'obligation d'user de la chose louée<br>en bon père de famille.....                      | 100    |
| § I. —Le locataire doit user de la chose louée<br>suivant sa destination.....                          | 101    |
| § II.—Le locataire doit apporter tous les soins con-<br>venables à la conservation de la chose louée.. | 106    |
| § III.—Le locataire doit rendre la chose louée en<br>bon état à la fin du bail.....                    | 117    |
| Sect. III.—De l'obligation de payer le loyer.....                                                      | 121    |
| § I.—Comment le paiement du loyer doit-il s'ef-<br>fectuer ? .....                                     | 121    |
| § II.—Quand le loyer doit-il être payé ?.....                                                          | 122    |
| § III.—Où le loyer doit-il être payé ?.....                                                            | 123    |
| § IV.—A qui le loyer doit-il être payé ?.....                                                          | 124    |
| § V.—Des effets du défaut de paiement du loyer..                                                       | 125    |
| § VI.—Des intérêts du loyer.....                                                                       | 128    |
| § VII.—De la prescription du loyer.....                                                                | 128    |
| § VIII.—Des causes qui donnent lieu à la remise ou<br>à une diminution du loyer.....                   | 129    |
| Sect. IV.—De l'obligation de laisser visiter les lieux<br>loués .....                                  | 132    |
| Sect. V.—Des obligations du locataire qui résultent<br>des clauses particulières du bail.....          | 133    |
| CHAP. III.—Des droits du locateur .....                                                                | 133    |
| Sect. I <sup>re</sup> .—Du privilège du locateur.....                                                  | 134    |
| Sect. II.—Du droit de suite.....                                                                       | 141    |
| Sect. III.—Du droit de préférence du locateur.....                                                     | 148    |
| Sect. IV.—De la saisie-gagerie .....                                                                   | 154    |
| CHAP. IV.—Des droits du locataire.....                                                                 | 160    |
| Sect. I <sup>re</sup> .—Du droit de jouir de la chose louée.....                                       | 160    |
| Sect. II.—Du droit de sous-louer ou de céder le bail.                                                  | 161    |
| CHAP. V.—Des taxes, cotisations et autres charges réelles.                                             | 179    |
| CHAP. VI.—Des réparations.....                                                                         | 181    |



|                                                                                                                                | Pages. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—Des réparations à la charge du locateur....                                                            | 181    |
| Sect. II.—Des réparations locatives.....                                                                                       | 182    |
| § I.—Des réparations locatives d'après le Code Civil .....                                                                     | 184    |
| § II.—Des réparations locatives d'après l'usage....                                                                            | 190    |
| CHAP. VII.—De la fin du bail .....                                                                                             | 200    |
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—De la fin du bail par l'expiration du terme fixé, de l'avis de congé et de la tacite reconduction..... | 200    |
| § I.—De la fin du bail par l'expiration du terme fixé.....                                                                     | 200    |
| § II.—De l'avis de congé.....                                                                                                  | 205    |
| § III.—De la tacite reconduction .....                                                                                         | 212    |
| Sect. II.—Des autres causes qui mettent fin au bail.                                                                           | 217    |

## TITRE II

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| DU BAIL A FERME.....                                    | 236 |
| CHAP. I <sup>er</sup> .—Des obligations du bailleur.... | 237 |
| CHAP. II.—Des obligations du preneur ou fermier.....    | 246 |
| CHAP. III.—Des droits du bailleur .....                 | 258 |
| CHAP. IV.—Des droits du preneur ou fermier.....         | 259 |
| CHAP. V.—De la fin du bail à ferme.....                 | 262 |

## TITRE III

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| DU BAIL DE MEUBLES ..... | 263 |
|--------------------------|-----|

## TITRE IV

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DU BAIL A CHEPTEL.....                                                                                 | 270 |
| CHAP. I <sup>er</sup> .—De la nature du bail à cheptel et des animaux qui peuvent en être l'objet..... | 271 |
| CHAP. II.—Des différentes espèces de baux à cheptel....                                                | 273 |
| Sect. 1 <sup>re</sup> .—Du bail à cheptel simple ou ordinaire.....                                     | 275 |
| § I.—Première espèce de cheptel simple.....                                                            | 275 |
| § II.—Deuxième espèce de cheptel simple.....                                                           | 276 |
| Sect. II.—Du cheptel à moitié.....                                                                     | 278 |
| Sect. III.—Du cheptel donné au fermier, ou cheptel de fer .....                                        | 278 |
| Sect. IV.—Du cheptel donné au colon partiaire, ou cheptel à métairie.....                              | 279 |
| § I.—Du cheptel à métairie simple.....                                                                 | 279 |
| § II.—Du cheptel à métairie à moitié.....                                                              | 282 |
| Sect. V.—Du cheptel de vaches.....                                                                     | 283 |

## TITRE V

|                                                                                                                      | Pages. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE.....                                                                                           | 284    |
| CHAP. I <sup>er</sup> .—Ce que c'est que le bail emphytéotique, de sa<br>durée, de sa nature et de son essence ..... | 285    |
| Sect. I <sup>re</sup> .—Ce que c'est que le bail emphytéotique.....                                                  | 285    |
| Sect. II. —De la durée du bail emphytéotique.....                                                                    | 286    |
| Sect. III.—De la nature du bail emphytéotique .....                                                                  | 288    |
| Sect. IV.—De ce qui compose l'essence du bail em-<br>phytéotique .....                                               | 290    |
| § I. —De la chose baillée .....                                                                                      | 290    |
| § II. —De la redevance emphytéotique. ....                                                                           | 291    |
| § III.—Du consentement des parties.....                                                                              | 292    |
| § IV.—De l'obligation du preneur d'améliorer le<br>fonds baillé.....                                                 | 293    |
| CHAP. II. —Des obligations et des droits respectifs du<br>bailleur et du preneur.....                                | 293    |
| Sect. I <sup>re</sup> .—Des obligations du bailleur.....                                                             | 293    |
| Sect. II. —Des obligations du preneur.....                                                                           | 294    |
| § I. —De l'obligation de payer la redevance em-<br>phytéotique .....                                                 | 294    |
| § II. —De l'obligation du preneur de faire les amé-<br>liorations auxquelles il s'est engagé.....                    | 297    |
| § III.—De l'obligation d'entretenir l'immeuble en<br>bon état .....                                                  | 298    |
| § IV.—De l'obligation de remettre l'immeuble en<br>bon état à la fin du bail.....                                    | 299    |
| § V. —De la clause de fournir et faire valoir.....                                                                   | 300    |
| § VI.—De la clause d'améliorer l'héritage de façon<br>qu'il vaille la redevance et plus.....                         | 301    |
| Sect. III.—Des droits du bailleur.....                                                                               | 301    |
| Sect. IV.—Des droits du preneur.....                                                                                 | 304    |
| CHAP. III.—Comment finit l'emphytéose.....                                                                           | 309    |

## FORMULES

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.—Bail d'une maison.....                                                    | 314 |
| 2.—Etat des lieux.....                                                       | 317 |
| 3.—Cautionnement d'un bail.....                                              | 320 |
| 4.—Quittance de loyer.....                                                   | 321 |
| 5.—Avis de congé.....                                                        | 321 |
| 6.—Désistement ou résiliation d'un bail du consentement<br>des parties ..... | 322 |
| 7.—Sous-bail.....                                                            | 324 |



|                                                                            | Pages. |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| 8.—Transport ou cession de bail.....                                       | 325    |
| 9.—Acceptation d'un transport de bail.....                                 | 327    |
| 10.—Continuation de bail.....                                              | 328    |
| 11.—Bail d'une boutique.....                                               | 328    |
| 12.—Bail d'une usine.....                                                  | 330    |
| 13.—Bail à ferme.....                                                      | 331    |
| 14.—Bail à moitié fruits.....                                              | 332    |
| 15.—Bail à cheptel simple.....                                             | 335    |
| 16.—Autre bail à cheptel simple.....                                       | 336    |
| 17.—Cheptel donné au fermier, ou cheptel de fer.....                       | 337    |
| 18.—Cheptel donné au colon partiaire, ou cheptel à métairie<br>simple..... | 338    |
| 19.—Cheptel à métairie à moitié.....                                       | 339    |
| 20.—Bail emphytéotique.....                                                | 340    |
| TABLE DES CAUSES CITÉES.....                                               | 343    |

### ERRATA

Page 207, n° 563, 1<sup>re</sup> ligne.—Au lieu de : cet article ne *pêche* pas...,  
lisez : ne *pèche* pas...

Page 260, n° 713, 2<sup>e</sup> ligne.—Au lieu de : le *bailleur* a le droit...,  
lisez : le *preneur*...

Page 304, note 2, 8<sup>e</sup> ligne.—Au lieu de : Arg. II, *ch.* 28..., lisez :  
Arg. II, *liv.* 3, *ch.* 28.

Page 314, au titre.—Au lieu de : Formules de baux et autres actes  
sous *seing-privé*, lisez : sous *seing privé* (sans trait d'union).



S 346.23  
L 893 co

76537

BNQ



000 364 999