

[ARTICLE 469.]

La Jurisprudence avait, en plusieurs cas, interprété la Coutume de Paris, dont la disposition en effet, laissait des doutes, ou des embarras sur beaucoup de points. Celle du Code civil est si claire, qu'elle ne laisse presque plus rien à l'arbitraire.

* *Demolombe, sur* } 552. La loi distingue donc ici deux sortes
art. 606 C. N. } ou deux classes de réparations :

Les unes, qu'on appelle réparations d'entretien ;

Les autres qu'on appelle grosses réparations.

Les premières se distinguent généralement par ce triple caractère : 1o. qu'elles sont, en quelque sorte, régulières et périodiques, et qu'il est possible à un propriétaire intelligent de les prévoir ; 2o. qu'elles n'ont qu'une durée limitée, qui est tout au plus égale à la durée de la vie de l'homme ; ce qui les faisait appeler aussi autrefois *viagères* ; 3o. et qu'elles n'excèdent pas ordinairement la mesure des revenus, aux dépens desquels il est d'usage et d'une bonne administration d'y satisfaire.

Les grosses réparations, au contraire, 1o. ont quelque chose d'extraordinaire, d'accidentel ; 2o. elles sont par suite très-souvent imprévues ; 3o. enfin, *elles durent par commun cours plus que la vie de l'homme*, disaient nos anciens : *excedunt vitam unius hominis* (Boucheul, Cout. de Poitou, art. 261, No. 29 ; Dumoulin sur l'art. 38, la Cout. de Vermandois) ; et il n'est pas, en général, possible, à raison de leur importance, d'y faire face avec les revenus courants. Ajoutons encore qu'elles sont ordinairement aussi nécessaires pour la conservation de la chose (comp. art. 1558, alim. pénultième et les art. 1409, 1437).

Nous n'avons pas à parler ici des réparations locatives qui (le mot lui-même l'indique) concernent les relations du bail leur et du preneur d'une chose louée, menues réparations, *qui durent communément autant que le bail*, disait Coquille (Cout. de Nevers, du Douaire, art. 4 ; voy. art. 1754, 1755, 1756). Ce n'est là évidemment qu'une sous-distinction des réparations d'entretien ; celles-ci comprennent, comme nous allons le voir