

TRIBUNAL CIVIL DE LA SEINE (1^{re} chambre).

Présidence de M. Aubépin.

AUDIENCE DU 7 MAI 1873.

Maison incendiée par la commune — destruction partielle — demande en diminution de loyer — demande du propriétaire en résiliation de bail — droit d'option du locataire.

En cas de destruction partielle de la chose louée, le preneur seul a le droit d'opter, aux termes de l'art. 1722 du Code civil, entre la résiliation de son bail ou une diminution de loyer. (1).

Ainsi jugé dans les circonstances de faits suivants :

En 1861, M. Lefébure, propriétaire d'une maison sise rue Baillet, no. 4, à Paris, a loué, moyennant un loyer annuel de 8,000 fr. à Mme veuve Girault la totalité de la dite maison ; Mme veuve Ribes se trouve aujourd'hui aux droits de Mme veuve Girault, par suite de la location qui lui a été consentie.

Le 24 mai 1871, par suite de l'incendie allumé par les insurgés de la Commune dans la maison de la rue de Rivoli, 79, appartenant à Me Dutard, le corps de bâtiment dépendant de la propriété de M. Lefébure, située au fond de celle du no. 79, a été brûlée entièrement.

M. Lefébure a pensé que la plus grande partie de sa propriété étant détruite, il devait faire opérer la reconstruction totale de son immeuble, et a demandé la résiliation de la principale location faite à la dame Girault, avec déclaration de jugement commun à l'égard de Mme veuve Ribes.

(1) Art. 1722, du Code Napoléon :— Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1660 du Code Civil Bas-Canadien :— Si, pendant la durée du bail, 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 des dommages-intérêts du locateur.