

son, il n'y a qu'une qui soit responsable ou doive l'être. Cependant le propriétaire est dispensé de faire la preuve, et une présomption générale enveloppe des locataires qui ne se connaissent pas, qui ne peuvent pas se surveiller. Est-il juste d'obliger à une surveillance réciproque des locataires qui n'entrent pas les uns chez les autres ? C'est le propriétaire qui choisit les locataires ; il doit donc en répondre, et puisqu'il agit en indemnité, c'est à lui qu'incombe l'obligation de prouver son droit. C'est l'application d'une règle générale d'après laquelle *onus probandi incumbit ei qui agit*. La responsabilité des locataires contre lesquels la preuve n'est pas faite est déjà une obligation dont le caractère est exorbitant. Mais que dire de la solidarité établie par l'article 1734 ! Non-seulement le locataire sera tenu de payer sa part, mais il pourra être actionné pour le tout. Si les autres sont insolvables, le locataire riche sera tenu d'acquitter la totalité.

Supposez que le feu ait pris dans les appartements d'un locataire insolvable. Quel malheur pour le propriétaire ! s'il a la preuve, il la cachera et aimera mieux s'en rapporter à la présomption générale de l'article 1734 qui lui permet de choisir le plus riche des locataires.

Quelles sont les raisons par lesquelles le législateur a pu être conduit à édicter une disposition aussi rigoureuse ?

Celles qui ont été données se réduisent à dire que le locataire est tenu de rendre la maison louée et que, s'il ne le peut pas, il doit prouver sa libération en démontrant que le feu n'a pas pris dans son appartement. Je comprends que l'obligation de se disculper

soit mise à sa charge lorsqu'il occupe seul la maison ; il n'en est pas de même lorsqu'il y a plusieurs locataires. D'ailleurs ne serait-ce pas l'obliger à prouver un fait négatif ! sans doute la preuve d'un fait négatif n'est pas impossible ; il faut cependant convenir qu'elle est plus difficile que celle d'un fait positif. Il est donc plus naturel de forcer le propriétaire à prouver la responsabilité contre le locataire, que de forcer le locataire à prouver qu'il n'est pas responsable.

Les principes veulent que le propriétaire, lorsqu'il agit *in solidum* contre l'un de ses locataires, soit chargé de la preuve : 1o parce que c'est au créancier à prouver ; 2o parce que la preuve d'un fait négatif étant plus difficile que celle d'un fait positif, il est préférable de mettre la preuve à la charge de celui qui doit prouver un fait positif. Le propriétaire n'a qu'à s'assurer contre l'incendie et la précaution est facile pour lui puisqu'il connaît le risque. Mettre l'assurance à la charge des locataires, c'est obliger chacun à assurer toute la valeur de la maison, de sorte que la maison serait assurée plusieurs fois tandis que le propriétaire n'aurait à l'assurer qu'une seule fois*.

Au même titre, l'article 1811 contient un certain nombre de dispositions restrictives qui défendent de stipuler : 1o que le preneur supportera la perte totale du cheptel, si elle arrive par cas fortuit et sans sa faute ; 2o qu'il supportera dans la perte, une part plus grande qu'il n'en aura dans le profit. D'après l'article précédent, en effet, la perte totale du cheptel, lorsqu'elle survient par cas fortuit,

* M. Troplong estime que l'art. 1734 est trop rigoureux (*Echange et louage*, t. I, n. 377, p. 462).