

Art. 481. — Si, au cours du bail, la chose louée périt en totalité, le bail est résilié de plein droit.

Si, sans la faute du preneur, la chose louée est détruite en partie, ou si elle tombe dans un état tel qu'elle devienne impropre à l'usage pour lequel elle a été louée, ou si son usage subit une diminution notable, le preneur peut, si le bailleur ne rétablit pas la chose en l'état où elle se trouvait dans un délai convenable, demander selon les cas, la diminution du prix ou la résiliation du bail, et ce sans préjudice de son droit d'exécuter lui-même l'obligation du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 480 ci-dessus.

Dans les deux cas précédents, le preneur ne peut réclamer la réparation du préjudice subi si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au bailleur.

Art. 482. — Le preneur ne peut pas empêcher le bailleur de faire les réparations urgentes nécessaires à la conservation de la chose louée. Toutefois, si l'exécution de ces réparations empêche complètement et partiellement la jouissance, le preneur peut, suivant les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix.

Cependant, si ces réparations terminées, le preneur continue encore à occuper les lieux, il n'a plus droit à la résiliation.

Art. 483. — Le bailleur doit s'abstenir de troubler le preneur dans la jouissance de la chose louée. Il ne peut apporter à cette chose ou à ses dépendances aucun changement qui en diminue la jouissance.

Il doit garantir au preneur non seulement en raison de son propre fait ou de celui de ses préposés, mais également de tout dommage ou trouble de droit provenant d'un autre locataire ou d'un ayant droit du bailleur.

Art. 484. — Si un tiers prétend avoir sur la chose louée un droit incompatible avec ceux découlant du bail au profit du preneur, ce dernier doit dénoncer le fait au bailleur sans délai, et peut demander sa mise hors de cause. Dans ce cas, la poursuite est exercée uniquement contre le bailleur.

Si, par suite de cette prétention, le preneur est effectivement privé de la jouissance que lui confère le bail, il peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail, ou la réduction du prix, avec réparation du préjudice subi le cas échéant.

Art. 485. — 1° En cas de concours de plusieurs preneurs, la préférence est à celui qui, sans fraude, est entré le premier en possession.

2° le preneur de bonne foi qui a été primé à une action en réparation contre le bailleur.

Art. 486. — Sauf convention contraire, si par suite d'un acte légalement accompli par une autorité administrative, la jouissance de la chose louée est notablement amoindrie, le preneur peut selon les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix. Si l'acte de cette autorité a pour cause un fait imputable au bailleur, le preneur peut le poursuivre en réparation.

Art. 487. — Le bailleur ne garantit pas le preneur contre le trouble de fait apporté par un tiers qui n'invoque aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à poursuivre, en son nom personnel, l'auteur du trouble en réparation du préjudice subi et à exercer contre lui toutes les actions possessoires.

Toutefois, si le trouble de fait est tellement grave qu'il prive le preneur de la jouissance de la chose, celui-ci peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix.

Art. 488. — Sauf convention contraire, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices et défauts qui empêchent ou diminuent sensiblement la jouissance de la chose, mais non pas pour ceux tolérés par l'usage. Il est responsable de l'absence des qualités expressément promises par lui ou requises par la destination de la chose.

Toutefois, il n'est pas tenu des vices dont le preneur a été averti ou dont il a eu connaissance lors de la conclusion du contrat.

Art. 489. — Lorsque la chose louée présente un défaut donnant lieu à garantie, le preneur peut, selon les cas, demander la résolution du bail ou la diminution du prix. Il peut également demander la réparation de ce défaut ou le faire réparer aux frais du bailleur, si le coût de la réparation n'est pas une charge excessive pour ce dernier.

S'il résulte de ce défaut un préjudice quelconque au preneur, le bailleur est tenu de l'en indemniser à moins qu'il ne prouve qu'il ignorait l'existence de ce défaut.

Art. 490. — Est nulle toute convention excluant ou restreignant la garantie à raison du trouble ou des vices lorsque le bailleur en a dolosivement dissimulé la cause.

Art. 491. — Le preneur doit user de la chose louée de la manière convenue. A défaut de convention, il doit en user d'une manière conforme à sa destination.

Art. 492. — Le preneur ne peut, sans l'autorisation du bailleur, faire subir à la chose aucune modification, à moins qu'il n'en résulte aucun dommage pour le bailleur.

Si, outrepassant les limites de l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le preneur apporte une modification à la chose, il pourra être obligé de rétablir la chose dans son état primitif et de payer le montant de la réparation du préjudice subi s'il y a lieu.

Art. 493. — Le preneur peut faire dans la chose louée, l'installation de l'eau, de l'éclairage électrique, du gaz, du téléphone, et d'autres installations analogues pourvu que le mode d'installation ne soit pas contraire aux usages, à moins que le bailleur ne prouve que de telles installations menacent la sécurité de l'immeuble.

Si l'intervention du bailleur est nécessaire pour exécuter l'installation, le preneur peut l'exiger, à charge par lui de rembourser les frais exposés par le bailleur.

Art. 494. — Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de faire les réparations « locatives » fixées par l'usage.

Art. 495. — Le preneur doit user de la chose louée et la conserver avec tout le soin d'un bon père de famille.

Il répond des dégradations et pertes subies par la chose durant sa jouissance et qui ne sont pas le résultat de l'usage normal de la chose louée.

Art. 496. — Le preneur est responsable de l'incendie de la chose louée à moins qu'il ne prouve que le sinistre est dû à une cause qui ne lui est pas imputable.

S'il y a plusieurs preneurs d'un même immeuble, tous répondent de l'incendie, y compris le bailleur s'il y habite, chacun proportionnellement à la partie qu'il occupe, à moins qu'il ne soit prouvé que le feu a commencé dans la partie occupée par l'un d'eux, qui est alors le seul responsable.

Art. 497. — Le preneur doit avertir le bailleur sans délai de tous les faits qui exigent son intervention, tels que réparations urgentes, découverte de défauts, usurpations, troubles ou dommages commis par des tiers sur la chose louée.

Art. 498. — Le preneur doit payer le prix aux termes convenus et, en l'absence de convention, aux termes fixés par l'usage local.

Sauf stipulation ou usage contraire, le paiement a lieu au domicile du preneur.

Art. 499. — L'acquiescement d'un terme du loyer établit une présomption en faveur de l'acquiescement des termes antérieurs jusqu'à preuve du contraire.

Art. 500. — Sauf convention contraire, paiement anticipé du loyer ou prestation d'autres sûretés, le preneur d'une maison, d'un magasin, d'une boutique, d'un local analogue ou d'une propriété rurale doit garnir le lieu de meubles, marchandises, récoltes, bestiaux ou d'ustensiles d'une valeur suffisante pour répondre du loyer durant deux ans ou de tous les loyers si la durée du bail est inférieure à deux ans.