

renoncer à une prohibition établie en sa faveur. La renonciation peut être expresse ou tacite (1). C'est le droit commun. La renonciation tacite résulte d'un fait qui doit être de telle nature, qu'il implique nécessairement la volonté de renoncer, en approuvant la sous-location. Il a été jugé, et avec raison, que le silence seul du bailleur ne suffit point; le silence ne vaut pas consentement, comme nous l'avons dit, au titre des *Obligations*. Dans l'espèce, le bailleur avait gardé le silence pendant quatre ans : mais qu'importe? Il n'était pas obligé d'agir, et celui qui a un droit peut, en principe, agir pendant trente ans, sans qu'on puisse lui opposer son inaction (2). Mais si le bailleur reçoit les loyers des cessionnaires du bail et s'il leur donne quittance sans aucune réserve ni protestation, il approuve la sous-location, puisqu'il l'exécute; dès lors il renonce au bénéfice de la clause, alors même que celle-ci exigerait un consentement préalable donné par écrit : le bailleur étant libre de renoncer à la clause, quelles qu'en soient les conditions (3). Le fait de toucher les loyers n'est pas le seul d'où résulte l'approbation du sous-bail et la renonciation à la clause prohibitive. La cour de Paris a jugé qu'il y avait renonciation à la clause portant que le preneur ne pourrait sous-louer sans une autorisation par écrit du bailleur : lorsque trois sous-locataires se sont succédé dans les lieux loués, sans que le bailleur eût jamais fait aucune protestation, et quand le dernier cessionnaire, qui y exerçait depuis longtemps son industrie, avait eu de nombreux rapports avec le bailleur; l'arrêt ne dit pas quels étaient ces rapports. Le juge du fait a un pouvoir souverain d'appréciation en cette matière (4).

233. Quel est l'effet de la renonciation? Toute renonciation est de stricte interprétation, personne n'étant facilement présumé renoncer à ses droits. Si donc le bailleur donne son consentement ou son approbation à un sous-

(1) Duvergier, t. I, p. 354, n° 372.

(2) Rennes, 22 février 1830 (Daloz, au mot *Louage*, n° 457, 2°).

(3) Rejet, 28 juin 1859 (Daloz, 1859, 2, 459). Colmar, 12 avril 1864 (Daloz, 1865, 2, 32).

(4) Paris, 28 novembre 1868 (Daloz, 1871, 1, 236).

bail, cela n'empêche pas la clause de subsister, dans toute sa force, quant aux baux ultérieurs. Cela est aussi fondé en raison. Le bailleur renonce à son droit parce que le sous-locataire lui convient; mais de là il serait absurde de conclure que tous les sous-locataires futurs et inconnus lui conviendront (1).

N° 5. EXCEPTION AU DROIT DE SOUS-LOUER.

234. « Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été accordée expressément par le bail » (art. 1763). Nous reviendrons sur cette disposition en traitant des règles particulières aux baux à ferme.

SECTION III. — Des obligations du preneur.

235. « Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée; 2° de payer le prix du bail aux termes convenus » (art. 1728).

§ I^{er}. Du paiement du prix.

236. Le prix du bail, dit l'article 1728, doit être payé aux termes convenus. Si les parties n'ont pas fait de convention sur l'époque du paiement, le preneur devra payer au terme auquel il est d'usage de payer les loyers et fermages; car, dit Pothier, quand on ne s'est pas expliqué, on est censé s'être conformé à l'usage du pays. Le rapporteur du Tribunal reproduit ce principe en expliquant l'article 1728 : « Quant aux obligations du preneur, la première est celle de payer le prix de la location aux termes *expressément* ou *tacitement* convenus. J'appelle ici termes *tacitement* convenus ceux sur la fixation desquels les parties s'en sont rapportées à l'usage en ne stipulant

(1) Paris, 19 novembre 1821 (Daloz, au mot *Louage*, n° 474).