

mander aux autres locataires que le surplus (1). Duvergier dit que cette décision pourrait être acceptée comme une transaction que feraient des compositeurs amiables; à coup sûr, ajoute-t-il, ce n'est pas une décision de droit (2). Non, certes. Comment la cour ne s'est-elle pas arrêtée devant l'impossibilité juridique sur laquelle l'arrêt est fondé, à savoir qu'un propriétaire serait locataire de sa propre chose, obligé de la conserver pour la restituer à lui-même! Et en supposant que le propriétaire puisse être considéré comme locataire, il serait solidairement responsable en vertu de l'article 1734 : qui donne à la cour le droit de modifier un texte formel? Inutile d'insister; l'arrêt de Lyon n'a pas fait jurisprudence.

La cour de Riom considère également comme un locataire le propriétaire qui habite une partie de la maison; mais elle tire de ce faux principe une autre conséquence, qui nous paraît tout aussi fautive. L'article 1733, dit-elle, n'est pas applicable; aucune des parties ne peut invoquer contre l'autre la présomption de faute que cet article établit, car le défendeur opposerait la même présomption au demandeur : l'exception détruit l'action. Cela serait vrai si le locataire défendeur avait une exception à opposer au propriétaire; mais sur quoi serait fondée cette exception, identique avec l'action? Sur la responsabilité du propriétaire? Que l'on nous montre un texte qui déclare le propriétaire responsable de sa propre chose! Quelle est la conclusion de la cour? C'est que le propriétaire ne peut avoir d'action contre le preneur qu'en prouvant que celui-ci est en faute. Ce serait donc une action fondée sur l'article 1382 (3). Voilà une nouvelle impossibilité juridique. L'article 1382 suppose qu'il n'y a aucun lien d'obligation entre la partie lésée et l'auteur du fait dommageable; l'article 1370 le dit : il s'agit d'engagements qui se forment sans qu'il intervienne aucune convention, ni de la part de

(1) Lyon, 17 janvier 1834 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 383, 1°).

(2) Duvergier, *Du louage*, t. I, p. 432, n° 425.

(3) Riom, 4 août 1829 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 411). Comparez Liège, 26 juin 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 148). Il y a un autre arrêt de la cour de Liège qui applique les articles 1733 et 1734 (voyez, plus haut, n° 297).

celui qui s'oblige, ni de la part de celui envers lequel il est obligé. Or, dans l'espèce, il y a un contrat entre le propriétaire et le locataire, contrat qui oblige le locataire à conserver la chose louée et à la rendre telle qu'il l'a reçue, ce qui nous place sous l'empire de l'article 1733. C'est dire que la question doit être décidée, comme nous l'avons fait, en vertu du principe de l'article 1302, que la loi applique au bail dans les articles 1732 et 1733 (n° 298). En définitive, la jurisprudence est divisée, elle n'a point de principe certain.

VII. Des cas où les articles 1733 et 1734 ne reçoivent pas leur application.

**302.** L'incendie est un accident fréquent et presque régulier, puisque les chances qui en résultent peuvent être calculées de manière à former la base d'un contrat d'assurance. Il se présente dans des cas qui ne rentrent pas sous l'application des articles 1733 et 1734. De là la question de savoir si ces dispositions peuvent être étendues par voie d'analogie aux cas où il n'y a point de bail. Il faut distinguer. S'il n'y a aucun engagement entre les parties qui sont en cause, si la partie lésée se plaint d'un dommage que l'incendie lui a causé, sans que l'auteur du fait dommageable soit tenu de conserver la chose incendiée et de la restituer, l'incendie constitue un quasi-délit, et partant il y a lieu d'appliquer l'article 1382. Si l'auteur du fait dommageable est obligé, soit en vertu d'une convention, soit en vertu de la loi, à conserver la chose qui a été détruite par un incendie, les articles 1732 et 1733 peuvent être appliqués par analogie. Nous commençons par la dernière hypothèse.

4. DU CAS OÙ IL Y A UN LIEN JURIDIQUE ENTRE L'AUTEUR DE L'INCENDIE ET LE PROPRIÉTAIRE DE LA CHOSE INCENDIÉE

**303.** La question de savoir si l'article 1733 peut être appliqué par analogie dépend du sens que l'on donne à cette disposition. A notre avis, l'article 1733 est une conséquence du principe de l'article 1302, combiné avec la

règle qui met à charge du demandeur la preuve du fondement de sa demande, et qui impose au défendeur la preuve de l'exception qu'il y oppose (nos 276-280). Dans cette opinion, il n'y a aucun doute; les principes généraux, ainsi que les dispositions qui en découlent par voie de conséquence, sont toujours applicables par analogie. Il n'en est pas de même dans l'opinion contraire. Si l'on admet, avec Duvergier, que l'article 1733 déroge au droit commun en faveur du propriétaire, on doit l'écarter dès que la chose incendiée n'est pas une chose louée; on ne peut pas étendre une présomption légale, établie contre le locataire, à des cas où le défendeur n'est pas locataire. Si nous l'étendons, c'est parce que la présomption de l'article 1733 n'est autre chose que l'obligation qui incombe au débiteur d'un corps certain de prouver le cas fortuit par lequel il se prétend déchargé de la restitution de la chose qu'il est tenu de conserver; nous n'étendons pas une présomption légale attachée par une loi spéciale à un acte ou à un fait (art. 1350); nous appliquons une règle de droit commun.

Il y a une autre opinion intermédiaire, dans laquelle on admet que l'article 1733 est l'application du principe de l'article 1302 en ce qui concerne la responsabilité du preneur; mais on soutient que la loi déroge au droit commun en limitant les moyens de justification du défendeur. Aubry et Rau, qui enseignent cette opinion, en déduisent la conséquence très-logique que l'article 1733, en tant qu'il limite les moyens de justification du locataire, est inapplicable aux hypothèses dans lesquelles une personne se trouve obligée de veiller à la conservation d'un bâtiment en vertu de toute autre cause que d'un bail. Le débiteur est bien soumis à l'obligation de prouver que l'incendie a eu lieu sans sa faute, mais, à la différence du locataire, il peut faire cette preuve conformément aux règles du droit commun (1). A notre avis, les prétendues restrictions que l'article 1733 apporte au droit commun ne sont, en réalité, que l'application des principes

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 487, § 367.

généraux de droit; ce qui permet de les étendre par voie d'analogie.

**304.** La question se présente pour le créancier antichrésiste et pour l'usufruitier. Le premier est obligé de conserver l'immeuble qu'il a reçu en nantissement, et il doit le restituer. Il faut donc lui appliquer le principe de l'article 1302: s'il ne rend pas la chose, il est tenu de prouver le cas fortuit par lequel il se prétend libéré; c'est dire qu'il doit prouver que l'incendie a eu lieu sans sa faute (1).

**305.** L'usufruitier a un droit réel; à ce titre, il n'est pas un débiteur, et le nu propriétaire n'est pas un créancier. Néanmoins on peut lui appliquer le principe de l'article 1302, car la loi lui impose l'obligation de jouir en bon père de famille et, par suite, de conserver la chose dont il a la jouissance, et il est tenu de la restituer en vertu de la nature de son droit, puisqu'il n'a qu'une jouissance temporaire. S'il ne la restitue pas, il est obligé de prouver le cas fortuit qu'il allègue, conformément à l'article 1302, car il est demandeur et, à ce titre, il doit prouver le fondement de sa demande ou de son exception (2).

Proudhon enseigne que l'usufruitier est libéré par l'incendie qui détruit la chose, parce que l'incendie est un cas fortuit. Il cite plusieurs textes qui semblent assimiler l'incendie à un cas de force majeure. Ainsi, d'après l'article 624, si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que le bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruit est éteint, sans que l'usufruitier ait le droit de jouir ni du sol ni des matériaux; voilà bien l'incendie placé au rang des cas fortuits et même de force majeure, puisqu'on le met sur la même ligne que la vétusté. Proudhon, ce logicien si habile, raisonne mal dans l'espèce. De quoi s'agit-il? De savoir si un droit réel peut exister alors que la chose périt; la négative est certaine; la loi ne s'occupe pas du point de savoir à qui la perte est imputable, c'est un autre ordre d'idées. L'article 1348 admet la preuve par témoins du

(1) Riom, 10 mars 1836 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 401). Mourlon, t. III, p. 298, n° 752.

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 264, n° 179 bis VI.

contrat de dépôt, quelle que soit la valeur de la chose déposée, lorsqu'il a été fait en cas d'*incendie, ruine, tumulte* ou *nauffrage*. Voilà encore une fois l'incendie assimilé à des cas de force majeure. Oui, mais en quel sens et pourquoi? C'est que celui qui dépose ses effets, dans un incendie, ne peut pas se procurer une preuve littérale, alors même que l'incendie serait arrivé par sa faute, car la faute n'exclut pas la bonne foi; malgré la faute, il est surpris par l'accident qui ne lui permet point de faire dresser un écrit du dépôt. Il en est de même du cas prévu par l'article 1949, qui assimile aussi l'incendie à une ruine, à un pillage, un naufrage ou autre *événement imprévu*; la faute de celui qui occasionne l'incendie n'empêche pas que cet accident soit imprévu pour lui (1).

2. DU CAS OU L'INCENDIE CONSTITUE UN QUASI-DÉLIT.

**306.** Une maison est détruite par un incendie; il en résulte un dommage, soit pour un locataire, soit pour un voisin. La partie lésée peut-elle se prévaloir de la présomption de faute que l'article 1733 établit contre le locataire? Il n'y a, dans l'espèce, on le suppose, aucun lien, ni contractuel ni légal, entre la partie lésée et celui qu'elle prétend être l'auteur du fait dommageable. Dès lors l'article 1733 doit être écarté, car il est fondé sur l'*obligation* qui incombe au *débiteur* d'une chose certaine et déterminée de la conserver et de la rendre; or, celui auquel le demandeur impute l'incendie n'est point débiteur, il n'a contracté aucune obligation de conserver la chose ni de la rendre; on ne peut donc pas invoquer contre lui l'article 1302, ni les articles 1732 et 1733, qui en sont une conséquence. De quoi s'agit-il? D'un fait dommageable; celui qui, par son fait, cause à autrui un dommage est obligé de le réparer s'il est arrivé par sa faute, sa négligence ou son imprudence (art. 1382 et 1383). La partie lésée a donc une action en dommages-intérêts contre l'a-

(1) Proudhon, *De l'usufruit*, t. III, p. 504, n° 1540.

teur du fait dommageable, mais, comme demanderesse, elle doit prouver le fondement de sa demande; or, la demande en dommages-intérêts est fondée sur la faute de celui qui a causé le dommage; c'est donc à la partie lésée par un incendie à prouver qu'il est arrivé par la faute du défendeur. Nous ne faisons que rappeler les principes que nous avons exposés au titre des *Obligations*, auquel nous renvoyons.

**306 bis.** Quelle est la preuve que le demandeur doit faire en cas d'incendie? Ce point donne lieu à quelque difficulté. Les auteurs sont d'accord pour exiger que le demandeur, la partie lésée, prouve que l'incendie est arrivé par la faute de celui qui est actionné comme auteur du fait dommageable. C'est l'application du principe que nous venons de rappeler (n° 306). Il ne suffit pas, dit Durranton, de prouver que l'incendie a éclaté dans la maison ou dans l'appartement occupé par le défendeur, il faut de plus prouver qu'il a eu lieu par sa faute; car de ce que l'incendie a commencé dans les lieux qu'il habite on ne peut pas conclure, avec certitude, que l'accident est imputable à celui qui occupait les lieux incendiés. Il y a, sous ce rapport, une différence importante entre la partie lésée par un quasi-délit, qui agit contre l'auteur du fait dommageable, et le propriétaire qui agit contre le locataire. Le propriétaire n'a rien à prouver que le fait de l'incendie, qui se prouve par lui-même; dès lors le locataire est responsable: pourquoi? Parce qu'il doit restituer la chose; et s'il ne le fait pas, il est tenu de prouver le cas fortuit par lequel il se prétend libéré de son obligation. Telle n'est pas la situation de celui qui est actionné comme auteur d'un fait dommageable; il n'est obligé, on le suppose, ni par la loi, ni par une convention, de conserver la chose et de la rendre au demandeur; la seule raison pour laquelle on le rend responsable du dommage que l'incendie a causé est que ce fait lui est imputable, qu'il est arrivé par sa faute, sa négligence, son imprudence; tel est le fondement unique de l'action formée contre lui; c'est donc au demandeur, la partie lésée, à prouver que le défendeur est en faute. Or, il ne fait pas cette preuve

en établissant que l'incendie a commencé chez le défendeur, car l'incendie peut avoir éclaté chez lui sans qu'il soit en faute (1).

C'est sur ce dernier point qu'il y a une légère difficulté. Il y a des tribunaux qui ont décidé que le fait de l'incendie implique la faute de celui qui occupait la maison incendiée; ces décisions ont été cassées, et l'erreur est évidente. Les jugements attaqués reconnaissaient que l'article 1733 n'était pas applicable, que la partie lésée n'avait d'action, à raison de l'incendie dont elle se plaignait, qu'en vertu des articles 1382 et 1383. Mais la partie lésée ne pouvait invoquer ces articles sans prouver que le dommage dont elle demandait la réparation provenait du fait, de la négligence ou de l'imprudence du défendeur. Le premier juge déclarait cette preuve inutile, par le motif que, l'incendie s'étant manifesté chez le défendeur, on devait nécessairement et de plein droit présumer qu'il avait eu lieu par son fait. C'est, dit la cour de cassation, considérer comme légale et dispensant de toute preuve une présomption qui n'est établie par aucune loi et, par conséquent, violer les articles 1350 et 1315 (2).

Qu'est-ce qui avait trompé le premier juge? Ce sont les maximes romaines concernant l'incendie; le plus souvent, dit un jurisconsulte, l'incendie arrive par la faute de celui qui habite la maison; l'incendie, dit un autre, ne peut pas arriver sans une faute quelconque. Rien de plus juste, le bon sens le dit. Mais de ce qu'il y a une faute en cas d'incendie, est-ce à dire que celui qui habite la maison soit nécessairement le coupable? L'incendie ne peut-il pas être le fait d'un tiers, dont ne répond pas celui qui occupe les lieux incendiés? L'incendie ne peut-il pas être un cas fortuit? le feu du ciel n'est-il pas un cas de force majeure? Les maximes romaines sont donc interprétées à faux quand on prétend les appliquer à la preuve d'un quasi-délit. Un habile avocat les invoqua devant la cour de Liège; le premier juge avait répondu d'avance à cette fausse doc-

(1) Duranton, t. XVII, p. 76, n° 105, et tous les auteurs.

(2) Cassation, 11 avril 1831 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 412, p. 389).

trine en disant qu'il n'y a aucune loi établissant une présomption légale de faute, de négligence ou d'imprudence contre celui qui habite une maison où se manifeste un incendie. Dès lors on reste sous l'empire du droit commun, d'après lequel c'est au demandeur à prouver le fondement de sa demande. La cour confirma le jugement du tribunal en adoptant ses motifs (1).

**307.** Le propriétaire habite une partie de la maison louée. Un incendie éclate chez lui, se propage et détruit les effets mobiliers des locataires. Ceux-ci ont-ils une action en dommages-intérêts contre le propriétaire? Ils ne peuvent agir en vertu de l'article 1733; cela est d'évidence, car le propriétaire n'est obligé, ni par le bail ni par la loi, de conserver les effets des locataires, ni d'en faire la restitution. Il n'y a, sous ce rapport, aucun lien de droit entre le propriétaire et les preneurs; donc on ne peut invoquer ni l'article 1302, ni les articles 1732 et 1733. La partie lésée n'a d'action qu'en vertu de l'article 1382, contre l'auteur de l'incendie, à charge de prouver la faute de celui qu'elle actionne comme ayant causé le dommage par son imprudence ou sa négligence. Un tribunal de première instance avait jugé que le demandeur n'avait qu'une chose à prouver, c'est que l'incendie avait éclaté dans la maison habitée par le défendeur, sauf à celui-ci à justifier du cas fortuit ou de la force majeure. La cour de cassation répond que celui qui demande la réparation d'un dommage doit prouver que le dommage a été causé par la faute du défendeur contre lequel il en poursuit la réparation. Il ne saurait être dispensé de cette preuve que dans le cas où il existerait en sa faveur une présomption légale (art. 1315 et 1352). L'article 1733 établit une présomption de faute à charge du locataire, en ce sens qu'il est obligé de prouver que l'incendie est arrivé sans sa faute; cette disposition spéciale a son principe dans la nature des obligations que le locataire contracte à l'égard du propriétaire. Hors ce cas particulier, la règle générale reprend sa puissance et doit recevoir son application. La

(1) Liège, 17 avril 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 93).

jurisprudence et la doctrine sont en ce sens, et la chose n'est pas douteuse (1).

**308.** Une maison occupée par plusieurs locataires est détruite par un incendie. L'un des locataires prouve que le feu n'a pu commencer chez lui, par suite il est affranchi de toute responsabilité, en vertu de l'article 1734. Peut-il réclamer une indemnité des autres locataires qui restent responsables, pour la perte de ses effets? Il ne peut pas agir en vertu de l'article 1733, ni en vertu du principe de l'article 1302; cela est certain, car il n'y a aucun lien juridique entre les divers locataires d'une maison. Le locataire n'a donc d'action qu'en vertu de l'article 1382, mais sa demande étant fondée sur un quasi-délit, il doit prouver que le locataire qu'il poursuit est l'auteur de l'incendie. Cette conséquence peut paraître singulière. Un seul et même fait, l'incendie, est considéré, à l'égard du propriétaire, comme provenant de la faute des locataires, tandis qu'entre locataires il n'est pas présumé être arrivé par leur faute. La contradiction n'est qu'apparente. A l'égard du propriétaire les locataires sont obligés de conserver la chose louée et de la restituer; entre eux les locataires sont étrangers l'un à l'autre, ils ne sont tenus ni de conserver les effets mobiliers que l'incendie détruit, ni de les restituer; là où la situation est différente, les principes aussi doivent différer. La doctrine et la jurisprudence sont d'accord (2). Il y a cependant des arrêts contraires; il est inutile de les combattre, l'erreur étant certaine (3).

**309.** Ce que nous disons des locataires s'applique aux propriétaires voisins de la maison où l'incendie a éclaté. Il n'y a aucun lien de droit entre propriétaires voisins, donc ils ne peuvent agir en vertu de l'article 1733; ils n'ont d'action qu'en vertu de l'article 1382, à charge de prouver que l'incendie est arrivé par la faute de celui qui

(1) Cassation, 7 mai 1855 (Dalloz, 1855, 1, 165). Douai, 17 décembre 1844 (Dalloz, 1845, 2, 102). Gand, 5 août 1839 (*Pasicrisie*, 1841, 2, 179).

(2) Duranton, t. XVII, p. 83, n° 111, et tous les auteurs. Cassation, 11 avril 1831; Bordeaux, 25 juin 1828; Lyon, 12 août 1829; Paris, 1<sup>er</sup> juillet 1841 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 412).

(3) Voyez l'arrêt dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Louage*, n° 414.

habitait la maison. Les principes sont certains, néanmoins la question a été portée à plusieurs reprises devant la chambre civile de la cour de cassation, ce qui prouve qu'elle a paru douteuse. La cour a établi les vrais principes avec une évidence incontestable. Quelle est l'action que peut avoir le propriétaire de la maison endommagée par suite ou à l'occasion d'un incendie qui a commencé chez le voisin? C'est celle qui est réglée par les articles 1382 et suivants. Or, il est de principe que celui qui demande la réparation d'un quasi-délit est tenu, comme celui qui agit en vertu d'un délit, de rapporter la preuve du fait qui constitue le quasi-délit, c'est-à-dire de la faute, de l'imprudence ou de la négligence sur lesquelles il fonde son action. Il ne peut pas se prévaloir de la présomption de l'article 1733, parce qu'elle n'est établie que contre les débiteurs d'un corps certain qui ne satisfont pas à leur obligation de restitution (1).

La jurisprudence est en ce sens, bien que parfois mal motivée (2), il y a même des arrêts contraires (3), que nous croyons inutile de discuter: les principes ont une telle certitude, qu'on doit qualifier d'erreurs les décisions qui s'en écartent (4).

**310.** L'article 1735, placé à la fin des dispositions qui concernent la responsabilité du preneur, en ce qui concerne la conservation de la chose, porte qu'il est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. Nous avons expliqué la disposition plus haut. Il en résulte une conséquence très-importante, c'est que le propriétaire a une action directe contre son preneur, lorsque la maison sous-louée vient à être détruite par un incendie. C'est l'application du principe qui régit la sous-location, elle laisse subsister toutes les obligations du preneur envers

(1) Rejet, chambre civile, 18 décembre 1827; cassation, 1<sup>er</sup> juillet 1834 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 388).

(2) Agen, 13 mars 1866 (Dalloz, 1866, 2, 92).

(3) Voyez les arrêts dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Louage*, n° 390.

(4) La jurisprudence des cours de Belgique est conforme aux principes. Liège, 17 avril 1834 (*Pasicrisie*, 1834, 2, 93); Bruxelles, 15 avril 1843 (*Pasicrisie*, 1844, 2, 27). et 3 août 1844 (*Pasicrisie*, 1846, 2, 50).

le propriétaire, même celle de conserver la chose et de la restituer; donc l'article 1733 lui reste applicable, sauf son recours contre le sous-locataire, à l'égard duquel il a tous les droits du bailleur (1). Le propriétaire, dans notre opinion, n'a pas d'action directe contre le sous-locataire, en vertu de l'article 1733 (n° 203).

Il faut ajouter que, d'après l'article 1384, le preneur est encore responsable, comme maître et commettant, du dommage causé par ses domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles il les emploie. Cette responsabilité est, à certains égards, plus étendue que celle de l'article 1735. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Obligations*. Il va sans dire que la règle de l'article 1384 s'applique à l'incendie (2).

**311.** Il reste une question très-importante en théorie, et qui dans la pratique ne soulève guère de difficulté : quelle est la faute dont répond le preneur, soit en vertu de l'article 1733, soit en vertu des articles 1382 et suivants? Nous avons répondu à la question, au titre des *Obligations*. En fait, les tribunaux jouissent d'un pouvoir d'appréciation très-étendu, et qui prévient toute question de droit.

#### SECTION IV. — De la fin du bail.

**312.** Le bail finit : 1° par l'expiration du temps pour lequel il a été contracté; 2° par le consentement des parties contractantes; 3° par la condition résolutoire stipulée par le contrat; 4° par la condition résolutoire tacite; 5° par l'éviction du bailleur, son expropriation, l'annulation ou la rescision de ses droits; 6° par l'expulsion du preneur, en cas d'aliénation de la chose louée.

(1) Bruxelles, 7 août 1839 (*Pasicrisie*, 1839, 2. 179).

(2) Voyez la jurisprudence dans le *Répertoire* de Dalloz, au mot *Louage*, n° 415.

#### ARTICLE 1<sup>er</sup>. Expiration du temps.

##### § 1<sup>er</sup>. Principe.

**313.** Le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur pendant un certain temps (art. 1709); quand ce temps est expiré, le bail finit de plein droit, sans qu'il y ait aucune formalité à remplir. C'est le droit commun pour tous les contrats temporaires : ils expirent avec le terme pour lequel ils ont été faits; il ne faut aucune forme, parce que la volonté des parties s'est manifestée d'avance, par la convention, et les conventions légalement formées tiennent lieu de loi aux parties contractantes (art. 1134). Il suit de là que les baux finissent à l'époque fixée par la convention des parties, sans qu'elles doivent donner congé, c'est-à-dire sans qu'elles soient tenues de manifester de nouveau la volonté de mettre fin au bail, dans un certain délai qui précède l'expiration du contrat (1). Si le bail a été fait sans durée fixe, les parties doivent se donner congé pour y mettre fin, c'est-à-dire qu'elles doivent déclarer que leur volonté est de faire cesser le bail.

**314.** Le principe n'est pas douteux, c'est l'application du droit commun. Cependant, si l'on prenait les dispositions du code au pied de la lettre, il y aurait doute. L'article 1736 porte : « Si le bail a été fait *sans écrit*, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. » Et d'après l'article 1737, « le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait *par écrit*, sans qu'il soit nécessaire de donner congé ». De là on pourrait conclure qu'il faut distinguer entre les baux *faits par écrit* et les baux *faits sans écrit*; que les premiers cessent de plein droit, à l'expiration du terme fixé, et que les autres ne cessent que par le congé donné par les parties. La loi ainsi entendue n'aurait pas de sens. En effet, il en résul-

(1) Duvergier, t. 1, p. 502, n° 483. Colmet de Santerre, t. VII, p. 268 n° 183 bis 1.