

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.