

322. Il résulte de ce que nous venons de dire que l'article 1737 est mal classé; il se trouve sous la rubrique des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux, et, en réalité, il ne s'applique qu'aux baux à loyer; quant aux baux à ferme, ils ont toujours une durée fixe, soit en vertu de la convention, soit en vertu de la loi; par conséquent, ils cessent toujours de plein droit, et il n'y a jamais lieu de donner congé (1). Il n'en est pas de même des baux à loyer, comme nous allons le dire.

§ III. *Des baux qui n'ont pas de durée fixe.*

323. 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. » D'après ce que nous avons dit plus haut, la loi entend par *bail fait sans écrit* un bail dont les parties n'ont pas déterminé la durée par leurs conventions et qui n'a pas de durée fixe en vertu de la loi. Tels sont les baux à loyer d'une maison quand les parties contractantes n'ont pas fait de convention sur la durée du bail; la loi n'en fixe pas la durée, comme elle le fait pour les baux à ferme, et elle ne s'en rapporte pas non plus à l'usage des lieux; l'article 1736 ne maintient ces usages que pour ce qui concerne le délai dans lequel les parties doivent se donner congé. Il en résulte que ces baux n'ont pas de terme fixe, ni conventionnel, ni légal, ni coutumier; donc leur durée est illimitée; ils prennent fin par le congé que les parties donnent selon l'usage des lieux.

Telle est l'interprétation que les auteurs français donnent de l'article 1736 (2). Le texte ne dit pas ce qu'on lui fait dire; il ne parle pas de la durée des baux faits sans écrit, il ne parle que du congé et du délai dans lequel il doit être donné. De ce que la loi ne parle que du congé on

(1) Voyez les arrêts cités dans le *Répertoire de Dalloz*, au mot *Louage*, n° 831, et Bruxelles, 27 avril 1816 (*Pasicrisie*, 1816, p. 121).

(2) Duranton, t. XVII, p. 92, n° 117. Duvergier, t. I, p. 503, n° 484; t. II, p. 87, n° 77.

induit que la durée du bail est indéfinie quand les parties ne l'ont pas fixée. On avoue, dans cette opinion, que l'article 1736 est un peu obscur et que l'idée principale est sous-entendue. Dire que l'une des parties pourra donner congé à l'autre, c'est reconnaître que le bail ne cesse pas de plein droit; et s'il ne cesse pas de plein droit, c'est qu'il n'a pas de terme fixe. Il n'en a pas en vertu de la convention, puisque l'article dit que le bail est fait sans écrit; ce qui, dans le langage de la loi, signifie un bail sans terme conventionnel. Il n'a pas de terme fixe en vertu de la loi, puisqu'il n'y a pas pour les baux à loyer de disposition analogue à celle de l'article 1774 concernant les baux à ferme. Le bail ne pourrait donc avoir de durée fixe qu'en vertu de l'usage des lieux; mais pour que les usages locaux sur la durée des baux fussent obligatoires, il faudrait que la loi y renvoyât; or, il n'y a pas de texte qui renvoie aux usages des lieux pour déterminer la durée des baux à loyer. Cela est décisif, dit-on (1).

324. L'article 1736 reçoit encore une autre interprétation, c'est celle que l'on suit en Belgique; on s'en rapporte à l'usage des lieux non-seulement pour la signification du congé, mais aussi pour la durée du bail quand les parties ne l'ont pas déterminée. Or, nos usages fixent généralement à une année la durée d'un bail qui n'a pas de terme conventionnel; cette durée n'est pas fixe, en ce sens que le bail finisse de plein droit à l'expiration de l'année, il ne cesse que par un congé qui se donne trois mois avant l'expiration de l'année. Cette interprétation de l'article 1736 a été consacrée par notre cour de cassation. L'arrêt attaqué de la cour de Bruxelles décidait que, d'après l'usage, le terme des baux non écrits des maisons situées en la ville de Bruxelles, et dont la durée n'est pas constatée, est d'une année à dater de l'époque à laquelle ils ont pris cours. Dans l'espèce, le bail avait commencé le 1^{er} juillet 1835; il a été jugé qu'il devait prendre fin le 1^{er} juillet 1836, non de plein droit, mais en donnant congé trois mois d'avance, et, de fait, le congé avait été signifié

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 269, n° 183 bis III.

dès le 12 mars 1836. La cour de cassation dit que la cour de Bruxelles, en jugeant ainsi, n'a pu contrevenir à l'article 1736 (1). C'est bien dire que le bail n'a pas une durée indéfinie en vertu de cette disposition; sa durée est d'un an, d'après les usages de Bruxelles, qui sont aussi ceux des autres villes; ils ne varient que pour le délai dans lequel le congé doit être donné. La cour de Bruxelles a jugé, pour mieux dire, elle a constaté, les parties étant d'accord sur ce point, que, d'après les usages de Louvain, les baux sans écrit des maisons sont censés faits pour un an, et que les congés se donnent six mois avant l'époque de l'expiration (2).

325. Laquelle de ces opinions faut-il suivre? La cour de cassation de Belgique se borne à dire que l'interprétation de l'article 1736, conforme à nos anciens usages, ne viole pas ledit article. Les auteurs français se prononcent d'une manière plus affirmative; ils enseignent que le bail sans écrit d'une maison a une durée illimitée en vertu de l'article 1736. A notre avis, l'article 1736 doit être écarté du débat, car il ne dit rien de la durée des baux faits sans écrit, c'est-à-dire sans terme conventionnel; tout ce qui en résulte, c'est que les baux sans terme fixé par la convention ne cessent pas de plein droit, ils ne prennent fin que par un congé. Mais de là on ne peut conclure, comme le font les auteurs français, que les baux ont nécessairement une durée illimitée; les usages suivis en Belgique prouvent le contraire: les baux à loyer durent un an, mais ils ne cessent pas de plein droit à la fin de l'année, ils ne prennent fin que par un congé donné dans un certain délai. L'article 1736 laisse donc la durée du bail à loyer indéfinie. C'est dans les sections où il est traité des règles particulières aux baux à loyer et aux baux à ferme que les auteurs du code ont réglé la durée des baux. Il n'y a aucun doute pour la durée des baux à ferme, la loi elle-même la fixe (art. 1774); et elle prend soin d'ajouter (art. 1775) que le bail des héritages ruraux cesse de plein

(1) Rejet, 28 mars 1837 (*Pasicrisie*, 1837, 1, 72).

(2) Bruxelles, 18 février 1835 (*Pasicrisie*, 1835, 2, 55).

droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait en vertu de l'article 1774. La loi détermine aussi la durée du bail à loyer qui a pour objet un appartement meublé; quant au bail des appartements non meublés, boutiques, corps de logis entiers et maisons entières, la loi n'en fixe pas elle-même la durée, l'article 1757 renvoie à l'usage des lieux. Mais, chose singulière, cet article ne s'occupe qu'incidemment de la durée des baux à loyer; il a pour objet principal de déterminer la durée du bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements; le bail accessoire des meubles est censé fait pour la *durée ordinaire* du bail principal de la maison, du corps de logis, de la boutique ou de l'appartement: quelle est cette *durée ordinaire*? L'article répond qu'elle est déterminée par l'usage des lieux. Donc les baux à loyer ont aussi une durée fixée par les usages locaux. Seulement la loi ne dit pas, comme elle le fait pour les baux à ferme, que le bail d'une maison qui, d'après l'usage des lieux, dure un an, cesse de plein droit à l'expiration de l'année. Partant, l'article 1736, qui n'est pas applicable aux baux à ferme, reste applicable aux baux à loyer, c'est-à-dire que ces baux ne finissent que par un congé, quoiqu'ils aient une durée déterminée par les usages locaux. La combinaison des articles 1757 et 1736 confirme donc l'interprétation que les cours de Belgique donnent à l'article 1736; seulement c'est plutôt l'article 1757 qui est le siège de la matière et qui décide la question. Quand le bail n'a pas de terme conventionnel, il ne peut avoir de terme qu'en vertu de la loi, il faut donc une loi qui renvoie aux usages locaux pour la durée du bail; or, l'article 1736 n'y renvoie que pour le délai dans lequel le congé doit se donner; il n'y a que l'article 1757 qui renvoie aux usages locaux quant à la durée des baux à loyer; il y renvoie incidemment, mais toujours est-il qu'il y renvoie.

Il y a encore un autre article conçu dans le même sens. Quand le bail d'une maison est fait pour un terme fixe, ou, comme dit la loi, quand il est par écrit, et que le locataire continue sa jouissance après l'expiration du

terme, il se fait un nouveau bail, que l'on appelle tacite réconduction. Un bail tacite est nécessairement fait sans terme conventionnel, ou sans écrit. Quelle en sera la durée? Dans le système des auteurs français, il faudrait répondre que la tacite réconduction a une durée illimitée. Est-ce là ce que dit l'article 1759? Non; il dit que le locataire sera censé occuper la maison *pour le terme fixé par l'usage des lieux*; donc le bail tacite a une durée fixe, celle qui est déterminée par les usages locaux. Est-ce à dire qu'il cesse de plein droit à la fin du terme pour lequel il est censé contracté? Non, il ne finit que par un congé donné également dans le délai fixé par l'usage des lieux. Voilà une disposition très-claire; l'article 1759 s'en rapporte à l'usage des lieux sur deux points: d'abord sur la durée du bail, ensuite sur le délai dans lequel le congé doit être donné. La tacite réconduction a donc une durée fixée par les usages, mais elle ne cesse pas de plein droit, elle ne prend fin que par un congé: l'article 1759 applique à la tacite réconduction le principe que les articles 1757 et 1736 appliquent au bail fait sans écrit, c'est-à-dire sans terme conventionnel. C'est la confirmation de l'interprétation que l'on suit en Belgique. Dans la doctrine des auteurs français, les mots *pour le terme fixé par l'usage des lieux* doivent être effacés de l'article 1759, ils n'ont plus de sens.

La question que nous discutons se complique encore d'une autre difficulté. Il s'agit de savoir quelle est la tradition que les auteurs du code ont entendu suivre. Pothier rapporte les usages de Paris et ceux d'Orléans (1); d'après les premiers, le bail sans écrit avait une durée illimitée et ne cessait que par un congé; d'après les autres, le bail durait un an, et cessait de plein droit à l'expiration de l'année. Le code a-t-il consacré les usages de Paris ou ceux d'Orléans? D'après les auteurs français, le code aurait adopté les usages de Paris, puisqu'il exige un congé (art. 1736). Mais il faut aussi tenir compte des articles 1757 et 1759, qui disent bien clairement que le bail sans écrit

(1) Pothier, *Du louage*, n° 29.

est fait pour un terme fixé par l'usage des lieux; donc il a un terme fixe, ce qui n'empêche pas qu'il faille un congé pour y mettre fin. Le code n'a donc pas suivi la tradition de Paris, ni celle d'Orléans, il a suivi la tradition du nord de la France. En fait, cela nous paraît certain: était-ce l'intention des auteurs du code? Nous l'ignorons, puisque les travaux préparatoires ne nous apprennent rien. La question reste donc incertaine en ce qui concerne la tradition. Il y a plus; la tradition elle-même est incertaine, car on prétend que Pothier a mal expliqué les usages de Paris (1). C'est le motif pour lequel nous n'insistons pas sur l'ancien droit; ce serait compliquer une controverse par une autre controverse.

Il reste une dernière difficulté dans cette matière si élémentaire. Le bail à ferme a toujours une durée fixe, et il cesse de plein droit à l'expiration du terme conventionnel ou légal (art. 1737, 1774 et 1775). Le bail à loyer a aussi une durée fixe, soit conventionnelle, soit coutumière (art. 1757 et 1759); néanmoins il ne cesse de plein droit que lorsque le terme est fixé par la convention; quand le terme est fixé par l'usage des lieux, il faut un congé pour mettre fin au bail (art. 1736 et 1759). Pourquoi le terme fixé par les usages ne met-il pas fin de plein droit au bail à loyer, comme le terme fixé par la loi fait cesser de plein droit le bail à ferme? De raison juridique de cette différence nous n'en connaissons pas. Peut-être le législateur a-t-il voulu concilier les divers usages qui régnaient en France: ici l'on exigeait un congé quand le bail était sans écrit, là on n'en exigeait pas: ici le bail avait une durée limitée, là il avait une durée indéfinie. Qu'a fait le législateur? Il a établi comme règle la nécessité d'un congé. Quant à la durée des baux, il s'en est rapporté aux usages des lieux, ce qui suppose que les usages règlent la durée des baux; mais là où ils ne la règlent pas, le bail n'aura pas de durée fixe, ni en vertu de la convention, ni en vertu de la loi, ni en vertu des usages. De fait il sera

(1) Duvergier, t. II, p. 89, n° 77. Comparez Colmet de Santerre, t. VII, p. 270, n° 183 bis VI.

donc illimité. En ce sens, on peut dire que les usages de Paris, sur lesquels se fondent les auteurs français, sont maintenus, aussi bien que les usages belges. Mais il ne faut pas faire des usages de Paris une règle de droit, règle absolue; il n'y a rien de général en cette matière, la durée des baux dépend de l'usage des lieux; seulement, quelles que soient les dispositions des coutumes, il faut un congé; c'est la seule règle générale que le code établisse.

326. Quand les parties n'ont pas fixé par leurs conventions la durée du bail, il faut un congé pour y mettre fin: telle est la conclusion de la longue discussion à laquelle nous avons dû nous livrer. Qu'est-ce que le congé? C'est la déclaration par laquelle les parties contractantes manifestent la volonté de mettre fin au bail: celle des parties qui veut faire cesser le bail doit donner congé à l'autre, dit l'article 1736. Le congé n'est donc pas une résolution du bail, faite par concours de consentement; ce n'est pas une convention, c'est une manifestation de volonté unilatérale. Cela résulte du texte de la loi; la partie donne congé, c'est donc sa volonté seule qui résout le bail (1). Cela n'est pas contraire au principe de l'irrévocabilité des conventions. L'article 1134, en disant que les conventions ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel de ceux qui les ont faites, suppose que les parties ne se sont pas réservé, par la nature du contrat, le droit d'y mettre fin; or, telle est précisément la situation des parties contractantes dans le bail sans écrit; il est entendu qu'elles sont liées pour le temps fixé par l'usage des lieux, en ce sens que le bail ne finit pas de plein droit à la fin de l'année; il faut, pour qu'il finisse, une déclaration de volonté, que l'on appelle congé. Chacune des parties a le droit de mettre fin au bail par sa seule volonté; partant, le congé résout le bail sans concours de consentement, sans acceptation. Et chacune des parties est aussi obligée de donner congé si elle veut mettre fin

(1) Duvergier, t. I, p. 513, n° 493. Aubry et Rau, t. IV, p. 500 et note 27, § 369. En sens contraire, Duranton, t. XVII, p. 96, n° 122.

au bail (1). C'est la conséquence du principe que le bail sans écrit ne cesse pas de plein droit.

327. Dans quelle forme se donne le congé? L'article 1736 ni aucune autre disposition du code ne prescrivent la forme dans laquelle le congé se donne; donc le congé reste sous l'empire du droit commun. C'est une simple manifestation de volonté unilatérale: tel est le principe. Or, le consentement peut se manifester par paroles aussi bien que par écrit; le bail peut se faire ou par écrit ou verbalement, dit l'article 1714; donc le congé peut aussi être verbal. Il n'y a de difficulté que pour la preuve. Si la partie à laquelle le congé verbal a été donné le nie, comment le prouvera-t-on? Nous répondons: D'après le droit commun, puisque la loi n'y déroge pas; donc par témoins dans les cas où la loi autorise la preuve testimoniale (2). On admet assez généralement que la preuve testimoniale est prohibée, par induction de l'article 1715 (3). Cela est douteux. L'article 1715 rejette la preuve par témoins quand il s'agit d'établir un bail fait sans écrit qui n'a encore reçu aucune exécution; c'est une exception aux principes généraux, et, comme telle, de stricte interprétation. Vainement invoque-t-on l'analogie, on n'étend pas par analogie des dispositions exorbitantes du droit commun. Et il n'y a pas même analogie: le législateur a voulu prévenir les nombreuses contestations qui se seraient élevées sur l'existence du bail s'il avait permis la preuve par témoins. Ces difficultés ne sont pas à craindre lorsque l'une des parties donne congé à l'autre; les relations des parties ont cessé d'être amicales et de confiance; pour peu qu'il y ait un motif de défiance, la partie qui donne congé le fera par acte d'huissier; les congés verbaux sont toujours très-rares et, partant, il n'y avait pas de raison de les prohiber.

328. Le congé peut se donner par écrit. Faut-il un acte d'huissier? Non, certes, puisqu'il ne s'agit pas d'un

(1) Bordeaux, 16 juin 1829 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 677).

(2) Colmet de Santerre, t. VII, p. 271, n° 183 bis VII.

(3) Duvergier, t. I, p. 510, n° 489. Aubry et Rau, t. IV, p. 500 et note 26, § 369. Cassation, 12 mars 1816 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 127).

acte solennel, mais d'une simple déclaration de volonté. Le congé peut se donner par lettre; mais ce mode de manifester la volonté a un inconvénient, c'est que la partie à laquelle la lettre est adressée peut nier le congé; on sera réduit, dans ce cas, à l'interroger sur faits et articles, ou à lui déférer le serment. Pour qu'un écrit sous seing privé offre une preuve contre la partie à laquelle le congé est donné, il faut que celle-ci reconnaisse par écrit qu'elle a reçu le congé. Est-ce à dire qu'il faille suivre les formes que l'article 1325 prescrit pour les actes qui constatent des conventions synallagmatiques? La négative est certaine, puisque le congé n'est pas une convention. Il n'y a donc aucune formalité qui doive être observée sous peine de nullité; il suffit, dit la cour de cassation, que le congé soit incontestablement venu en temps utile aux mains ou à la connaissance de la partie à laquelle il est donné (1).

C'est pour prévenir toute difficulté que les parties signifient le congé par huissier; l'acte est signifié à personne ou à domicile, ce qui fournit une preuve authentique que la partie à laquelle le congé a été donné en a connaissance. Un acte notarié n'aurait pas cet avantage s'il était unilatéral, car il faudrait encore le porter à la connaissance de l'autre partie. Que faut-il décider si l'acte d'huissier est nul? Il a été jugé, et avec raison, qu'une nullité de forme, quand même elle résulterait de l'incapacité de l'officier ministériel, n'empêcherait pas le congé d'être valable, pourvu qu'il fût constant que l'autre partie en a eu connaissance (2).

329. S'il y a plusieurs locataires de la même chose, le congé doit être donné à chacun, à moins qu'ils ne soient solidaires. La solidarité a cet effet que les divers débiteurs sont considérés comme un seul et unique débiteur; les significations adressées à l'un sont donc censées adressées à tous; cela décide la question (3).

(1) Rejet, 3 mai 1863 (Dalloz, 1865, 1, 429). Colmet de Santerre, t. VII, p. 183 bis IX. Duvergier, t. I, p. 510, nos 489 et 490.

(2) Arrêt cité à la note précédente. Colmet de Santerre, t. VII, p. 272, n° 183 bis VIII.

(3) Aubry et Rau, t. IV, p. 500 et note 28, § 369.

330. Dans quel délai le congé doit-il être donné? L'article 1736 répond que le congé doit être donné dans les délais fixés par l'usage des lieux. On lit dans le rapport fait au Tribunat : « Il aurait été à désirer qu'il fût possible de déterminer ces délais et de les rendre uniformes pour toute la France. Mais les usages sont à cet égard si variés; on est, en général, si attaché à ces usages, dont la différence des localités peut au surplus justifier la diversité; on est tellement accoutumé à faire ses spéculations et ses dispositions d'après ces usages; enfin il y a si peu d'inconvénients à s'y référer sur ce point, comme on y est obligé sur beaucoup d'autres, que votre commission n'a pas cru devoir insister sur une détermination uniforme des délais pour les congés. » On a critiqué ce système, et non sans raison; s'il ne s'agissait que d'un délai, le Tribunat aurait raison, mais il s'agit encore d'autre chose, comme nous allons le dire en exposant les usages qui s'observent à Paris, d'après l'auteur le plus récent qui a écrit sur la matière; nous choisissons le plus récent, non-seulement parce qu'il est un des meilleurs, mais aussi parce que les usages varient, à ce qu'il paraît (1), ou du moins ils ne sont pas constants.

Comment se calculent les délais? Un premier point est certain: le congé doit être donné d'avance, dit le rapporteur du Tribunat, et le bon sens dit qu'il doit s'écouler un certain temps entre le congé et le moment où le bail prendra fin. Telle est certes l'intention des deux parties, parce que tel est leur intérêt: il faut que le locataire ait le temps de chercher une autre habitation et que le bailleur puisse trouver un autre locataire. C'est dans ce but que les usages veulent que le congé se donne trois mois ou six mois avant l'expiration du temps que les coutumes fixent pour la durée du bail.

Cela ne suffit pas; il y a dans certaines villes d'anciens usages concernant les époques auxquelles d'habitude on loue une maison. A Paris, ces époques sont les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre. Ailleurs il n'y en a que

(1) Marcadé, t. VI, p. 475, n° II de l'article 1737.

deux, la Saint-Jean et la Saint-Martin. Pour que les délais dans lesquels se donnent les congés atteignent leur but, il faut qu'ils coïncident avec les époques auxquelles on loue les maisons et où on les quitte. Si ces époques sont le premier jour de chaque trimestre, il faut que le congé soit donné de manière que le bail finisse ce jour; si le congé était donné pour une autre époque, il en résulterait que le bailleur aurait de la peine à trouver un locataire et le preneur aurait de la peine à trouver une autre maison (1). Ces usages supposent que les parties peuvent donner congé quand elles veulent, en observant les délais. Tels ne sont pas nos usages; le bail sans écrit étant fait pour une année, c'est trois ou six mois avant l'expiration de l'année que le congé devra être donné. La divergence des usages ne porte donc pas seulement sur les délais, elle porte sur la durée du bail. Cela prouve que le législateur aurait bien fait de régler lui-même cette matière.

§ IV. De la tacite réconduction.

NO 1. QUAND Y A-T-IL TACITE RÉCONDUCTION ?

331. L'article 1738 porte : « Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail. » Ce bail s'appelle tacite réconduction. Il n'y a donc lieu à la tacite réconduction que lorsque le bail est fait par écrit; ce qui, dans le langage du code, signifie que le bail a un terme fixé par le contrat. Si le bail n'a pas de terme conventionnel, il ne prend fin que par un congé; or, le congé implique la volonté de ne plus renouveler le bail de la part de celui qui le donne, dès lors il ne peut pas se former de bail tacite, car la réconduction tacite est un contrat qui suppose le concours de volonté des parties contractantes; et si l'une d'elles déclare qu'elle ne veut plus continuer le bail, il va de soi que le concours de volontés et, par suite, le bail tacite est

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 269, nos 183 bis IV et V.

impossible. De là suit qu'il ne peut être question de réconduction tacite lorsque le bail est fait sans terme fixé par la convention.

Ce principe est confirmé par l'article 1759, relatif aux baux à loyer. Il porte que « si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du *bail par écrit*, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions ». Le *bail par écrit*, dans l'article 1759 comme dans l'article 1738, signifie un bail fait à terme fixe en vertu de la convention des parties. Les articles 1757 et 1758 prévoient des cas où le bail à loyer a une durée fixée par l'*usage des lieux*; ce terme n'équivaut pas, dans le système du code, à un terme conventionnel; ce sont, comme le dit l'article 1736, des *baux faits sans écrit*, qui ne cessent pas de plein droit; ils ne prennent fin que par un congé, et le congé écarte toute réconduction tacite.

Quant aux baux ruraux, la loi applique le même principe lorsque la convention fixe la durée du bail; si, à l'expiration du contrat, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail (art. 1776). Mais la loi déroge au principe de l'article 1738 en ce qui concerne les baux à ferme faits sans écrit, c'est-à-dire sans terme conventionnel (art. 1775); ils cessent aussi de plein droit à l'expiration du temps pour lequel ils sont censés faits en vertu de l'article 1774; le terme *légal* est donc assimilé par la loi à un terme conventionnel. Il suit de là qu'à l'expiration du bail à ferme, il se forme toujours un nouveau bail tacite, sans distinguer si le bail a un terme conventionnel ou légal; dans l'un et l'autre cas, le contrat cessant de plein droit, si la jouissance continue, elle ne peut continuer qu'en vertu d'une convention nouvelle, qui est nécessairement tacite, puisqu'on suppose que les parties ne font pas de convention expresse. La loi ne le dit pas, mais cela résulte de la combinaison des articles 1775, 1776 et 1738.

332. Tels sont les textes relatifs à la réconduction. Il n'y a aucune difficulté quant aux baux de biens ruraux, puisqu'ils cessent toujours de plein droit, que le terme