

pas de bail tacite dès que l'une des parties ne consent pas à le former. Pothier avoue qu'il n'y a pas de tacite réconduction, et que néanmoins le propriétaire doit laisser jouir l'ancien locataire, comme s'il y avait un bail tacite; parce qu'en ne l'avertissant pas de sortir dans la huitaine, comme le voulait la coutume d'Orléans, il l'a induit en erreur, en lui donnant lieu de croire qu'il y avait tacite réconduction et lui a fait manquer l'occasion qu'il aurait pu avoir de se pourvoir d'une autre maison (1). Cela est contradictoire; s'il n'y a pas de bail, il ne peut pas y avoir d'obligation pour le propriétaire de laisser en possession l'ancien preneur, qui a cessé d'être preneur et qui est sans droit aucun; c'est une de ces décisions fondées sur l'équité que Pothier aime et que les interprètes du code ne peuvent plus suivre, parce qu'ils sont liés par des textes.

N° 2. EFFET DE LA RÉCONDUCTION TACITE.

345. La réconduction tacite est un nouveau bail (article 1738). Quelles en seront les conditions? L'article 1759 répond que le locataire sera censé occuper les lieux aux mêmes conditions, sauf la durée du bail, qui est réglée par l'usage des lieux. Il est naturel que les conditions de l'ancien bail soient maintenues, quoiqu'il se forme un nouveau contrat; les parties qui consentent tacitement à faire un nouveau bail, consentent par cela même à le faire aux conditions qui régissaient l'ancien bail, car on ne peut pas faire de bail sans régler les conditions essentielles requises pour qu'il y ait bail. Il en est ainsi notamment du prix. Si l'intention des parties était de modifier le prix, elles s'en seraient expliquées; par cela seul qu'elles gardent le silence, elles maintiennent le prix stipulé par le bail qui vient d'expirer. L'article 1738 a cependant donné lieu à une légère difficulté que nous avons déjà rencontrée (n° 343). Il porte que « l'effet du nouveau bail est réglé par l'article relatif aux locations faites *sans écrit* ». On a conclu de là qu'il fallait appliquer l'arti-

(1) Pothier, *Du louage*, n° 350.

cle 1716, qui permet au preneur de demander une expertise pour déterminer le prix d'un bail verbal, c'est-à-dire d'un bail fait *sans écrit*, comme le dit l'article 1715, dont l'article 1716 est une suite. C'est une erreur que la cour de Caen a repoussée (1); elle provient de la mauvaise expression dont le code se sert, au titre du *Louage*, pour désigner les baux qui ont ou n'ont pas de durée fixe. Un bail *sans écrit* signifie un bail dont la durée n'est pas déterminée par la convention des parties: telle est la tacite réconduction de l'article 1738; la fin de cet article, dont on s'est prévalu pour déterminer le prix par expertise, ne concerne que la durée du nouveau bail. Quant aux articles 1715 et 1716, qui parlent aussi d'un *bail écrit* ou verbal, ils n'ont rien de commun avec la locution vicieuse des articles 1736 et suivants; ils ont pour objet de régler la preuve des baux qui ne sont pas constatés par écrit; il faut les écarter, ils sont étrangers à notre question; celle-ci est formellement tranchée par l'article 1759; les conditions de l'ancien bail sont maintenues, donc aussi celle du prix. La loi ne contient pas de disposition analogue pour les baux à ferme; mais la décision doit être la même, parce que les motifs de décider sont identiques; c'est la convention tacite des parties qui, en renouvelant le bail, le renouvellent aux mêmes conditions, puisqu'elles n'y apportent aucun changement. Elles peuvent sans doute les changer, mais c'est à celle qui prétend qu'elles ont été modifiées d'en faire la preuve d'après le droit commun.

346. Ce que nous disons du prix s'applique à toutes les conditions du bail; l'article 1759 est général et ne comporte aucune distinction; quand même les conditions dérogeraient au droit commun, les parties sont censées les maintenir, par cela seul qu'elles ne manifestent pas de volonté contraire. La loi ne fait qu'une exception, et cette exception confirme la règle: elle concerne la durée du bail; le nouveau bail n'est pas censé fait pour la durée de l'ancien bail. Comme c'est un bail fait sans écrit, la loi applique le principe qui régit les baux faits sans écrit,

(1) Caen, 23 mai 1842 (Dalloz, au mot *Louage*, n° 584, 2°).